SEE FOLLOWING NOTE

VOIR NOTE CI-APRÈS

PARTS OF THE ORIGINAL DOCUMENT ARE OF POOR REPRODUCTIVE QUALITY.

MICROMEDIA LIMITED HAS ATTEMPTED TO PRODUCE THE BEST POSSIBLE COPY.

CERTAINES PARTIES DU DOCUMENT ORIGINAL SONT DE PIÈTRE QUALITÈ DE REPRODUCTION.

MICROMEDIA LTEE A ESSAYEE DE PROCURER LE MEILLEUR EXEMPLAIRE POSSIBLE.

PROCEDURAL REVIEW OF THE AGRICULTURAL DEVELOPMENT BOARD

Prepared by: Collins Barrow Management Consultants Limited
Moncton, New Brunswick

November, 1990

Collins Barrow

PROCEDURAL REVIEW OF THE AGRICULTURAL DEVELOPMENT BOARD

TABLE OF CONTENTS

Contents	Page
INTRODUCTION	1
AGRICULTURE AND THE ECONOMY	2
MANDATE AND POLICIES OF THE AGRICULTURAL DEVELOPMENT BOARD	7
MANDATE AND POLICIES OF OTHER LENDING INSTITUTIONS	14
COMPARISON OF ADB WITH OTHER LENDING INSTITUTIONS	27
REVIEW OF REPAYMENT AND RECOVERY PROCEDURES	30
SUMMARY OF MAJOR FINDINGS	34
RECOMMENDATIONS	37
CONCLUSIONS	40

Collins Barrow

INTRODUCTION

The Agricultural Development Board (ADB) formerly known as the Farm Adjustment Board, was established April 1, 1986 under the authority of the Agricultural Development Act. It provides long term alternative financing to the agricultural sector, at interest rates that may be subsidized due to the low rate of return in the industry. Its stated objectives are as follows:

1. To provide credit and other forms of financial assistance to viable agricultural operations; and

2. To contribute to the development of the New Brunswick agricultural industry through the provision of financial assistance to higher risk agricultural operations that have significant potential for viability over the long term.

Recently, the appropriateness of certain operating procedures of the Board, and in particular the recovery procedures where loans are in default, has come under scrutiny. Accordingly, the Minister of Agriculture, in conjunction with the New Brunswick Federation of Agriculture and the Fédération des agriculteurs et des agricultrices francophones de Nouveau-Brunswick, commissioned an independent study on the recovery procedures of the Board. The objectives of this study are as follows:

- To compare the mandate and policies of the Board with those of other government and private lending institutions;

- To determine whether the procedures in place for the repayment of outstanding loans are in accordance with the stated policies of the Board, and whether an appropriate appeals process is in place; and

- To determine if the stated foreclosure policy and process is being followed by the Board.

It should be noted that, for reasons of confidentiality, access granted the consultant to the records of the Board and of the Department during the course of the review required the approval of the clients of the Board. Therefore, the review of procedures has been confined to the cases where interviews with farmers took place, and to interviews with ADB representatives. Accordingly, the findings presented herein are based on the limited information obtained from this review. Those presented, however, appear to be representative of issues surrounding the policies and procedures of the ADB.

AGRICULTURE AND THE ECONOMY

In 1986, agriculture and related services in New Brunswick generated a gross domestic product (GDP) of $144.5 million, which represented 1.2% of the total gross domestic product for New Brunswick. Although as shown in Table 1, the agriculture industry has traditionally represented a small segment of the New Brunswick economy, it has a larger impact as it supports a large processing industry in the Province.

TABLE 1
GROSS DOMESTIC PRODUCT OF
AGRICULTURE INDUSTRY IN NEW BRUNSWICK

YEAR	($ million) AGRICULTURE & RELATED SERVICES	($ million) NEW BRUNSWICK	%
1977	$58.9	$3,962	1.5%
1978	76.2	4,459	1.7%
1979	86.5	5,385	1.6%
1980	82.1	5,019	1.6%
1981	123.1	5,953	2.1%
1982	108.8	6,527	1.6%
1983	96.2	7,493	1.3%
1984	120.4	10,164	1.2%
1985	118.5	11,139	1.1%
1986	144.5	11,835	1.2%

1 Statistics Canada

The agriculture industry in New Brunswick employs approximately 7,000 people or 2% of the total labour force. This figure, which represents all farms generating more than $250 in annual sales, includes very small-scale operators who, no doubt, have other sources of income.

The industry also supports a large processing sector. The province is home to such processing companies as McCains, Hub Meat Packers, Canada Packers, Nadeau Poultry Farm Limited, Simon's Foods Limited, and several dairies. Between 2,500 and 4,000 employees work for these and other processing companies in New Brunswick.

The New Brunswick farming community has reduced in size over recent years. There were 4,551 farms in 1976 compared to 3,554 farms in 1986. By way of comparison, the number of farms in the Province of Québec has reduced from 51,500 to 41,400 over the same period. This decline is partially attributed to the industry trend towards

specialization and capital intensity. As a result, less farms and labourers are required to generate the same level of output.

While the number of farms in New Brunswick has reduced, the average size of farm increased from 76 to 108 hectares between 1961 and 1981. The number of large sized farms is increasing as farmers are finding that they can not support their families on a typical family farm income. In order to survive, farm owners are forced to either operate a small-scale farm and supplement their income off the farm or upgrade and/or expand their current facilities into a full fledged agri-business. As a result, there are a number of small-scale farms operated by part-time farmers and a number of large, specialized agri-businesses. Tables 2 and 3 show the break down of farm sizes in terms of sales and acreage.

TABLE 2
FARMS CLASSIFIED BY SIZE

	1971		1976		1981		1986	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Total # of farms	5,485	100.0	4,551	100.0	4,063	100.0	3,554	100.0
Farms classified by size of farm								
Under 3 acres	79	1.4	88	1.9	102	2.5	124	3.5
3 - 9 "	99	1.8	124	2.7	157	3.9	146	4.1
10 - 69 "	552	10.1	555	12.2	478	11.8	382	10.8
70 - 129 "	1,152	21.0	815	17.9	721	17.7	527	14.8
130 - 179 "	730	13.3	506	11.1	413	10.2	342	9.6
180 - 239 "	855	15.6	678	14.9	567	13.9	458	12.9
240 - 399 "	1,134	20.7	955	21.0	834	20.5	771	21.7
400 - 559 "	513	9.3	438	9.6	407	10.0	402	11.3
560 - 759 "	188	3.4	208	4.6	200	4.9	199	5.6
760 - 1,119 "	124	2.3	132	2.9	114	2.8	122	3.4
1,120 - 1,599 "	34	0.6	31	0.7	39	1.0	49	1.4
1,600 acres & over	25	0.5	21	0.5	31	0.8	32	0.9

TABLE 3
FARMS CLASSIFIED BY SALES VALUE

Sales Class	1981 #	1981 %	1986 #	1986 %
Total # of farms	4,063	100.0	3,554	100.0
Total value of agricultural products sold ($) -				
500,000 and over	31	0.8	60	1.7
250,000 - 499,999	65	1.6	123	3.5
100,000 - 249,999	287	7.1	461	12.9
50,000 - 99,999	423	10.4	369	10.4
25,000 - 49,999	382	9.4	296	8.3
10,000 - 24,999	477	11.7	511	14.4
5,000 - 9,999	501	12.3	466	13.1
2,500 - 4,999	536	13.2	490	13.8
Under 2,500	1,361	33.5	778	21.9

The majority of the 3,554 farms in New Brunswick are located, and the majority of gross farm sales are generated in the counties of Carleton, Kings, Madawaska, and York. Table 4 outlines the number of farms and gross farm sales, by county, for New Brunswick.

TABLE 4
NUMBER OF FARMS AND GROSS SALES, BY COUNTY, 1986

COUNTY	NUMBER OF FARMS		GROSS SALES ($000)	
Victoria	270	7.6%	23,562	10.6%
Carleton	556	15.7%	38,407	17.3%
York	345	9.7%	24,971	11.2%
Madawaska	224	6.3%	28,956	13.0%
Charlotte	117	3.3%	3,860	1.7%
Sunbury	97	2.7%	3,520	1.6%
Queens	171	4.8%	7,154	3.2%
Kings	522	14.7%	33,433	15.0%
Albert	136	3.8%	5,335	2.4%
Westmorland	487	13.7%	21,784	9.8%
Kent	192	5.4%	8,687	3.9%
Northumberland	139	3.9%	5,588	2.5%
Gloucester	202	5.7%	8,729	3.9%
Restigouche	96	2.7%	8,694	3.9%
	3,554	100.0%	222,681	100.0%

Collins Barrow

In New Brunswick, the largest generators of farm cash receipts have traditionally been potatoes and dairy products. In 1987, farm cash receipts from sale of farm products totalled over $247 million. Of this amount, potato and dairy product farms received significant cash sales amounts of $53 million and $55 million, respectively. Table 5 presents a breakdown of farm income sources in detail.

TABLE 5
SOURCE OF FARM CASH INCOME, NEW BRUNSWICK, 1987

Dairy Products	22%
Potatoes	21%
Poultry	10%
Cattle & Calves	9%
Other Crops	9%
Hogs	8%
Fruits & Vegetables	7%
Eggs	6%
Other Livestock & Livestock production	3%
Forest & Maple Products	3%
Stabilization, Supplementary, & Deficiency Payments	2%

5 Agriculture Economic Statistics, 21-603

The agricultural industry operates in a highly volatile environment. There are many factors which have varying influences on the price farmers receive for their commodities. The New Brunswick agricultural industry, in particular, is vulnerable to year-to-year swings in prices as it is heavily reliant on a limited range of production. The industry has consequently been forced to rely heavily on financial assistance from provincial and federal government agencies to supplement or replace financing available from traditional sources. Table 6 outlines the source and amount of support provided to the agriculture industry in New Brunswick.

TABLE 6
NEW BRUNSWICK
AGRICULTURAL DEBT OUTSTANDING BY SOURCE OF LENDER ($000)

YEAR	1985	1986	1987	1988	1989
CHARTERED BANKS	74,000	71,000	68,086	67,373	68,123
FEDERAL GOV'T AGENCIES	56,473	58,665	59,200	58,725	54,658
PROV. GOV'T AGENCIES	65,838	67,613	71,548	73,936	68,500
CREDIT UNIONS	1,286	3,500	3,150	2,950	2,950
INSURANCE, TRUST & LOAN CO'S	1,209	1,138	1,138	1,546	1,592
PRIVATE INDIV. & OTHERS	23,959	22,642	24,560	25,769	25,841
ADVANCE PAYMENTS PROGRAMS	0	4,827	5,392	6,915	0
TOTAL	222,765	229,385	233,074	237,214	221,664

6 Agriculture Economic Statistics, 21-603

Typically, the federal and provincial government agencies provide long term debt and mortgage financing to the agriculture industry, while Chartered Banks provide short-term debt and operating lines of credit.

As indicated, the total amount of debt outstanding in the agriculture industry has ranged between a low of $221 million in 1989 to a high of $237 million in 1988. The amount of debt provided by the provincial government, through the ADB, represents approximately 30% of the total outstanding farm debt in the Province.

Collins Barrow

MANDATE AND POLICIES OF THE AGRICULTURAL DEVELOPMENT BOARD

Introduction

The Agricultural Development Board was established April 1, 1986, under the authority of the Agricultural Development Act, 1985. It is a body corporate, and is the continuation of the previous Farm Adjustment Board, established in 1966, which itself succeeded the Farm Settlement Board dating from 1913.

While the ADB draws its operating authority from the aforementioned Agricultural Development Act and amending Regulations, the specific application and interpretation of that authority is set out in the ADB's internal Policy Manual. This manual governs the day-to-day operations of the ADB with respect to the implementation of its mandate.

The manual in use presently was first compiled in November, 1988, and was based on currently existing policies and practices at the time it was written. It was updated in June, 1990, and the intention is to continue to update the manual on an annual basis, as required, due to changes in the incorporating Act or amending regulations, or for matters of clarification of existing policy and procedures.

Areas of Mandated Operation

The Act grants the Board power to:

- acquire, hold, deal with, lease, sell or otherwise dispose of land;
- make loans to farmers for the purchase of farms, additional land or buildings and facilities, equipment and livestock, quota, and to convert short-term obligations to medium-or long-term debts;
- make loans and grants to increase the effective use of land, and to establish and improve woodlots;
- make loans and grants to persons affected by land use and agricultural development projects;
- make loans and/or guarantee loans, and make grants to persons involved in any agricultural linkage operation;
- undertake research and investigations relative to the development of programmes and projects; and
- undertake or assist in projects involving land use or management with the intention of increasing income and employment in rural areas.

The following assistance programs are administered by the Board to meet its objectives:

- Farm Loans
  - Regular
  - Developmental;
- Agricultural Linkage Operations;
- Land Lease Purchase Program;
- Loan Guarantee Programs; and
- Special Purpose Programs
  - Swine Assistance Program (no new applications accepted)
  - Swine Industry Financial Restructuring Program (no new applications accepted)
  - Interest subsidy
  - N.B. Farmed Fox and Mink Assistance Program

The paragraphs that follow describing the policies of the ADB will be restricted to a discussion of the farm loans program.

History, Nature and Operating Structure of the Board

As mentioned previously, the ADB was formed in 1986 as a successor and continuation of the previously constituted Farm Adjustment Board. The incorporating Act provides that the ADB be responsible to the Minister of Agriculture, and that the ADB may make by-laws governing its policies and procedures, and governing the conduct of its business, and that it may delegate by resolution such functions and powers as it sees fit to persons employed by the Board.

The primary role of the ADB is to make recommendation to the Minister with respect to the approval of loans and loan guarantees.

Composition of the Board

The Board is composed of seven (7) members, appointed by the Lieutenant Governor, of whom one is appointed Chairman, and one Vice-Chairman. It is intended that the Board comprises at least four farmers, and one civil servant, with balanced representation on the basis of regions, major commodity groups, and language.

Board members are appointed for a term not exceeding three (3) years, and may be reappointed for one further term not exceeding three (3) years. This was introduced in 1988; previously no limitation on service on the Board applied.

Role of Staff

The staff of the Department of Agriculture, Farm Management and Finance Branch also act as the staff responsible to the ADB. Their role, delegated by the ADB, is to receive and assess applications and to prepare recommendations for approval or non-approval for presentation to the Board, to administer day-to-day operations with respect to administration of the various programs of the ADB, and to act in cases of arrears and repossessions. In addition, ADB staff are responsible for providing pre and post loan counselling services and performing appraisals.

Loan Application Process

Application and Staff Review

The loan application is prepared using the application form approved by the Board. It may be prepared by the farmer alone, or with the assistance of a Regional Credit Advisor and Farm Management Specialist. This staff member provides a recommendation to the staff of the ADB with respect to the approval of the loan.

The application is reviewed and analyzed by the Loans Review Committee at the ADB. They arrange for all documentation, including appraisals, to be obtained. A board report is then prepared summarizing such factors as the history of the applicant and their operations, security issues, and risk factors (debt service ratio, liquidity, solvency, profitability, and security), together with the committee's recommendation to the Board for approval or non-approval. All applications are forwarded to the Board.

Criteria for Loan Approval

The following criteria are generally required to be met for approval to be recommended:

- the farmer is involved in an eligible farming activity;
- the purpose of the loan fits with the mandate of the ADB as set out in the Act;
- sufficient cash flow from farming activity to repay the loan;
- minimum projected farm sales must be at least $5,000; and
- adequate security is available.

There is no pre-set maximum for loan amounts.

Developmental Loans

In certain cases, developmental loans may be given to assist farmers where all of these criteria cannot be met, and the granting of the loan entails the ADB taking additional risk; this is particularly the case where adequate security or farming history cannot be demonstrated, but the Board are willing to approve the loan based on the farming plan and an ability to meet the repayment schedule. Developmental loans are not classified

separately in the records of the ADB; only the Board minute approving the loan notes them as being developmental loans.

Security

Applicants are normally expected to provide 25% equity in a project; conversely, the ADB will not normally lend to a level more than 75% of the appraised value of all security offered.

For developmental loans, the equity requirement is somewhat less than 25%. The emphasis is on the repayment ability rather than the security of the operation.

It is the policy of the ADB to take as much security as possible for a loan. Personal guarantees are also requested, from individuals, all partners, and all shareholders, in the case of corporate applications.

Approval Process

The Board, at its regular monthly meetings considers all applications. In certain cases, such as developmental loans, borderline situations, and larger loans, the Board, at its discretion, may request that the applicant attend and be interviewed. Staff may also attend in the capacity to provide the Board with information during discussions. The Board will make its decision based on the information provided by the client as contained in the report to the Board and recommendation provided by staff, as supplemented by any additional information from discussion and interview. In the case of approvals, the Board submits its recommendation to the Minister; rejections are transmitted directly to the applicant.

The Minister has the power to approve all applications for loans under $100,000; for all loans over $100,000, or where the loan approval takes the total of approved loans for the applicant over $100,000 for the year, the Minister forwards a recommendation to Cabinet for final approval.

It should be noted that this approval process has only been in effect since March 1, 1990, and is contained in New Brunswick Regulation 90-4. Previously, the Board had the sole right of approval or rejection of an application, and the Minister did not have a role to play.

The length of the application process from submission of application to final approval can vary considerably, but a period of two months would not be unusual. The exact length of time would depend on factors such as the completeness of the original application, scheduling of appraisals, timing of Board meetings, and obtaining of Cabinet approval, for loans over $100,000.

Appeal Process

Any farmer whose application is rejected has the right to appeal the decision. In all cases, he/she is able to attend the Board meeting in order to make his/her case, and to present any further information that may aid the Board in its decision.

Repayment and Interest Policy

The ADB may amortize mortgages for up to 30 years, and loans have a fixed term of five (5) years. They may be prepaid, in part or full, at any time without penalty.

Payments are blended principal plus interest, and may be scheduled annually, semi-annually, quarterly or monthly. The frequency of payments is dependant on the commodity or sector the farmer is involved in. Payments are made by cheque or cash; no direct debit arrangements exist.

Interest is fixed for the term of the mortgage, normally five (5) years. Borrowers are entitled to an interest subsidy equivalent to half of the difference between the borrowing rate and 7%. A maximum subsidy of $10,000 per farm unit is applicable.

Arrears and Repossession Policy

Arrears Policy

An account is deemed to be in arrears once a payment is one day late. Once an account is in arrears, policy is as follows:

- The farmer will receive a telephone call advising that the account is in arrears, and requesting an arrangement for payment, or, if an arrangement is not made, a farm call may be scheduled. During the farm call, the credit advisor will attempt to arrange with the farmer a viable solution to deal with the current arrears.

- If the arrangement is not followed, a second telephone call is made, and a further attempt made to arrange settlement of the arrears. If no arrangement is possible, a farm call may be scheduled, if one has not already taken place. A letter advising of Board collection policy may also be sent at this time.

- If no payment is received by the date of the second arrangement, a letter may be sent by the Board Manager advising of the collection policy and requesting payments.

- Should payment not be received by the date specified in the letter, the name of the borrower is placed on the agenda for the next Board meeting.

- Unless the foregoing actions are in progress, accounts in arrears as follows will be sent to the Board for consideration:

    - Annual and semi-annual payments - 2 payments or more
    - Quarterly payments - 4 payments or more
    - Monthly payments - 6 payments

  A separate Board report will be prepared, providing updated security, detail and history of arrears, status with respect to an approach to the Farm Debt Review Board, and, if possible, a report of the Farm Credit Advisor.

Board policy is that no account will be in arrears for more than two years without repossession action being taken.

- Should the Board consider repossession action appropriate, it will pass a minute accordingly. This minute delegates responsibility for collection to the Board Manager. It is policy that repossession and sale of the property be undertaken at the discretion of the Board Manager, but should take place within six months of the date of the Board resolution.

If an account is in arrears, but there exists future potential viability, a mortgage extension agreement (MEA) may be applied for. Loans can be refinanced or consolidated through such an agreement. This agreement consolidates the amounts due and extends the term of the mortgage by the period of the arrears.

Appeals Process

Once the Board has approved repossession action, there is no formal documented appeals process within the ADB. The formal appeals process is through the Federal Farm Debt Review Board process.

Repossession Policy

The Board has two alternative methods of repossessing property in the case of defaults on loan payments, as follows:

1. **Quit claim deeds** - Under a quit claim deed, the borrower will effectively transfer title to the Board, in exchange for a release of his obligation to pay the loan. In obtaining quit claim deeds, the Board will often negotiate a settlement with the borrower such that he/she will be able to retain the home farm in exchange for payment of an agreed sum, approved by the Board.

2. **Mortgage sale** - A mortgage sale will be required when a quit claim deed is not obtained. Upon approval of action to commence a mortgage sale by the Board, notification is sent to the Department of Justice requesting that action be taken within thirty (30) days. The solicitor will send a formal demand for payment to the borrower and will advise his/her right to contact the Farm Debt Review Board. If no response is received within thirty (30) days of receipt of the demand by the borrower outside counsel is retained with instructions to commence a mortgage sale. Under a mortgage sale, the mortgagor will be notified, the property will be advertised for sale for a specified period of time, and then sold at a court hearing if no action is forthcoming. Generally, the ADB will be required to bid a nominal amount to obtain title to the property through such a sale.

Recovery of Proceeds

Once the ADB has legal title to the property, either through a quit claim deed or through a mortgage sale, the property will be advertised for sale by tender in order for the ADB to recover as much as possible against the loan amount outstanding. All tenders received will be presented to the Board at its next meeting. The Board is under no obligation to accept any of the tenders submitted.

Should a tender not be accepted, although not set out in the Policy Manual, it is understood that the Board may seek a private sale for the property; it will not be sold for less than the amount of the highest tender, however.

Although the borrower is eligible to submit a tender and/or offer for the property at this time, it is Board policy that the original borrower will not be permitted to acquire the property for less than the amount of the outstanding indebtedness.

MANDATE AND POLICIES OF OTHER LENDING INSTITUTIONS

As part of the review of the ADB, a review was conducted of the mandate and policies of other institutions that lend to resource-based industries. The purpose was to compare the mandate and policies of the ADB with those of other lending institutions.

The review focused on those institutions, both government and private, that lend to the agricultural sector. Consideration was also given to the mandate and policies of another provincial loan board in the resource sector. In particular, the following lending institutions were reviewed:

- Farm Credit Corporation
- Nova Scotia Farm Loan Board
- The Royal Bank of Canada
- New Brunswick Fisheries Development Board

The justification for choosing these particular institutions varies by institution. The Farm Credit Corporation is considered a comparable entity as it also provides financial assistance to the agriculture sector in the form of long term debt and mortgage financing; it, however, operates under federal jurisdiction. The Nova Scotia Farm Loan Board is a comparable provincial loan board serving the agricultural sector. The Royal Bank represents an example of a private lending institution which participates in the agricultural industry. Finally, a review of the New Brunswick Fisheries Development Board provides a means of comparing provincial lending institutions serving resource-based sectors.

The review process entailed the following steps:

- review of documentation, including acts, regulations, annual reports, and summaries of lending programs; and
- interviews with key personnel conversant with the mandate and policies of the lending institution.

As anticipated, policy manuals were not available in all cases due to concerns of confidentiality. Accordingly, the information presented, by necessity, reflects the procedures, and not necessarily the policies, of the institution.

The sections of the report which follow present a summary of the mandate and policies of these institutions, organized under the following headings:

- History, nature and operating structure;
- Loan portfolio by type; and
- Lending and recovery policies.

HISTORY, NATURE, AND OPERATING STRUCTURE OF THE INSTITUTION

Farm Credit Corporation
The Farm Credit Corporation (FCC) was established as a Crown agency in 1959. The primary role of the FCC is to provide Canadian farmers with long-term mortgage credit, under the provisions of the Farm Credit Act (FCA) and the Farm Syndicate Credit Act (FSCA).

The Corporation provides credit to Canadian farmers whose businesses have reasonable potential for viability and, when called upon by the Governor-in-Council, delivers specific assistance programs on a cost recovery basis. The FCC also provides counselling in terms of farm planning and financial management and works in conjunction with the Farm Debt Review Boards to assist financially distressed clients.

Across Canada, the FCC has six regional offices and 100 district and field offices. The Corporation employs over 750 people. The regional office for the Atlantic provinces, which employs 24 people, is located in Moncton. The Atlantic region is represented by two district offices, located in Moncton and Charlottetown, and eight field offices.

The Moncton district office serves the provinces of New Brunswick and Newfoundland. In New Brunswick, there are field offices located in Fredericton, Sussex, Grand Falls, and Woodstock. Each field office is staffed with credit advisors.

The Nova Scotia Farm Loan Board
The Nova Scotia agricultural industry has been serviced for nearly sixty years by the Nova Scotia Farm Loan Board and its predecessors, the Nova Scotia Land Settlement Board and the Nova Scotia Miners' Settlement Board.

The Board, which operates under the authority of the Agricultural and Rural Credit Act, was established to provide financial services to Nova Scotia farmers to enhance the establishment and development of viable farms. The Board, as a primary lender of long term capital to the agricultural industry in Nova Scotia, concentrates on the development of farm operations. The programs and funds are made available by the Department of Agriculture and Marketing and administered by the Land and Credit Services Branch.

The Board, which consists of five government appointed members, is responsible for the approval of loans. Under the direction of the Board, the Branch, which was formally established in 1989, has the responsibility of administering the loans and providing counselling and advisory services to those farmers in financial difficulty.

The Branch, which has a head office in Truro, is staffed with two loan supervisors and five loan officers. There are loans officers located in Antigonish, Kentville, and Truro.

Private Lending Institution

The New Brunswick agricultural industry is served by a number of the large Canadian chartered banks. The Royal Bank of Canada has a number of branches in the heart of the agricultural industry in the province, and for this reason, was chosen as an example of the private lending activity in the industry.

The Royal Bank operates under the authority of the Bank Act. The provision of financial assistance at the branch level is generally under the jurisdiction of the branch manager. In larger branches this may be delegated to commercial account managers. Account managers and bank managers are assigned lending limits contingent on several factors, including their experience and the size of the branch. For those loans exceeding assigned limits, applications are ratified at the regional district level.

The regional district office for Atlantic Canada is based in Halifax. At the regional level, the agricultural industry is serviced by a Manager of Lending and an Assistant Manager of Lending.

New Brunswick Fisheries Development Board

The Minister of Fisheries and Aquaculture, with the approval of the Lieutenant-Governor in Council, provides financial assistance to aid and encourage the establishment or development of fisheries and aquaculture in the Province. The programs and funds are made available by the Department of Fisheries and Aquaculture and administered by the New Brunswick Fisheries Development Board. The Board is appointed by the Lieutenant-Governor in Council and consists of not more than eleven members, not more than two of whom may be appointed from within the Civil Service.

The Board, which operates under the authority of the Fisheries Development Act and Regulations, considers all applications and transmits to the Minister a recommendation including:

- the Board's approval or non-approval; and
- the terms and conditions upon which the application should be granted, if approved.

The Minister has authority to approve loans less than $100,000. Loans in excess of $100,000 are subject to the approval of the Lieutenant Governor-in-Council.

The Fisheries Development Board is responsible for the administration of all activities related to the financial assistance programs including financial analysis, accounting, loan collection, and inspection services. The Board makes recommendations to the Minister on applications for financial assistance as well as policy issues affecting loans.

The Board maintains a head office in Fredericton and regional offices in Campobello, Caraquet, Lamèque, Shédiac, St. Andrews and Grand Manan. These offices are staffed with 17 employees. The staff members, under the direction of the board members, are responsible for the administration of the duties of the Board. There are six loans officers who are specifically responsible for loan administration.

LOAN PORTFOLIO, BY TYPE

Farm Credit Corporation
The Farm Credit Corporation provides the following financial assistance to the agricultural sector:

Long-Term Loans
Farm Credit Act (FCA) loans are available to purchase farmland, to construct and modernize farm buildings, to purchase livestock, equipment, and quota, to consolidate debts, or for any purpose that will facilitate the efficient operation of the farm unit.

The amortization period of FCA loans is up to 30 years with renewal terms of five, six, 10 and 15 or more years. The loan limits are $350,000 for one qualifying applicant, and $600,000 for two qualifying applicants.

The loan is required to be secured by a mortgage on farm land and any additional security acceptable by the FCC, if required. A mortgage will not be granted until the FCC staff, who are trained in appraising farm land, conduct an appraisal. The appraisal fees are $5 per $1,000 of the loan amount, which is applicable only on the first $300,000 borrowed. The maximum appraisal fee for loans exceeding $300,000 is $1,500.

Loans with a five-year interest term include a 10% annual prepayment privilege, which allows borrowers to reduce their principal by up to 10% each year at no charge.

If funds are urgently required by the borrower then the FCC will immediately disburse up to 30% of the loan amount upon approval.

Shared Risk Mortgages (SRM)
Shared Risk Mortgage loans provide farmers with a means to minimize the risk of volatile interest rates. The SRM loans, which were first offered in 1985, provide farmers with financing over a six-year term with annual rate adjustments shared equally by borrower and the FCC. There is a ceiling of 2 1/2% on increases above the original interest rates.

The terms and conditions of SRM loans are similar to those of long-term loans.

Farm Syndicate Loans
This loan option is available for groups of three or more farmers for the joint purchase and use of buildings, machinery, and installed equipment. The FCC will lend to new and established farmers, for any size of farm operation, whether or not they have off-farm income. The loans are provided for up to 80% of the cost, to a maximum of $15,000 per member or $100,000 in total, whichever is the lesser. Loans are repayable over a period of up to 15 years for buildings and fixed equipment, and up to seven years for mobile machinery.

The FCC requires promissory notes signed by group members to secure the loan. The FCC may require additional security. A service charge of 1% of the loan amount is deducted from the loan.

Nova Scotia Farm Loan Board
The Nova Scotia Farm Loan Board (NSFLB) provides the following financial assistance to the Nova Scotian agricultural industry:

Lending Programs
The loan board provides direct commercial, part-time, and lumber loans to the agriculture industry. Loans are available to individual farmers, partnerships, and companies.

Commercial loans are available of up to $300,000 at eight percent interest on the first $150,000 of the loan and ten percent on the next $150,000. Loans in excess of $300,000 are available at prevailing interest rates with approval from the Board and Governor-in-Council. The maximum term is thirty years, however most loans are for twenty year periods. Loans are primarily for farm purchase and capital development.

Commercial farms are required to generate at least $10,000 in on-farm production or 50% of the family's income from the farm. In other words, loans must be made to viable units, where the farm can support a farm family and repay the loan from the farm program.

Loans for part-time farmers are available up to $45,000 at ten percent interest. The maximum term of the loan is twenty years.

The NSFLB also acts as the Timber Loan Board to review loans to mill operators for timber land acquisitions. Loans are available under the same terms as commercial farm loans to owners of wood product mills.

The NSFLB also offers the following financial assistance programs:

- Farm Consolidation Programs (land acquisition and leasing program)
- Young Farmers Interest Forgiveness Policy
- Interest Subsidy Policy
- Pork Stabilization Program

The Royal Bank of Canada
The bank provides a wide range of financial services to the agricultural sector including lines of credit, term loans, and mortgages. The Royal Bank of Canada also participates in the following financial assistance programs administered by the Provincial Government:

- Farm Improvement Loans
- Livestock Incentive Program
- Beef Finishing Program

New Brunswick Fisheries Development Board
The New Brunswick Fisheries Development Board (NBFDB) provides the following financial assistance:

Direct Loans

The NBFDB offers direct loan assistance for the following activities:

- new vessel construction;
- major refits or overhaul of existing vessels;
- the purchase of used fishing vessels;
- new on-board equipment; and
- for any purposes deemed to be in aid of and to encourage the establishment or development of fisheries and aquaculture in the Province of New Brunswick.

These direct loans are available for fishermen, groups of fishermen, companies, partnerships, co-operatives and associations of fishermen.

The term of the loan depends on the type of vessel construction or equipment being financed. The loan terms for new vessel construction and equipment vary between 10 and 25 years and between 5 and 10 years, respectively.

The NBFDB also offers the following financial assistance:

- Weir Loan Program
- Aquaculture Incentive Program (AIP)

LENDING AND RECOVERY POLICIES

The review process entailed a thorough familiarization with existing policies of the lending institutions. The review, which was based on a review of documentation supplemented by interviews with key personnel, concentrated on the following policies:

- credit granting policies;
- repayment policies; and
- repossession and/or recovery policies.

Credit granting and repayment policies are summarized, for ease of comparison, in table format. The recovery policy for each lending institution in addition to being presented in table format is described in detail.

TABLE 7: CREDIT GRANTING POLICY

	A.D.B.	F.C.C. *	N.S.F.L.B. **	Royal Bank	N.B.F.D.B.
ELIGIBLE ACTIVITIES	Purchase of farms, additional land or buildings and facilities, equipment and livestock, quota, and to convert short term obligations to medium- or long-term debts.	Purchase of land, equipment, livestock, quota, construction of buildings including houses, debt consolidation or any other expenditure that will facilitate farming success	Purchase of land and/or fixed equipment, quota, building construction, construction of houses less than $60,000, purchase of silos for less than $60,000 and some refinancing	Bank focuses on providing funds for both start-up and day to day operations and for the purchase of equipment, livestock and quota. RoyFarm mortgages are also available.	New vessel construction, major refits or overhaul of existing vessels, purchase of used fishing vessels or new on-board equipment or any other expenditure that will encourage the development of fisheries and aquaculture
ELIGIBILITY REQUIREMENT	Eligibility requirements are as follows: · farmer is involved in an eligible farming activity · purpose of the loan fits with the mandate of the ADB as set out in the Act · sufficient cash flow · minimum projected farm sales of $5,000 · adequate security	Applicants have to: · be of legal age · be a Canadian citizen or a permanent resident · offer adequate security · possess sound management skills · provide a viable plan of operation · demonstrate repayment ability	Commercial farms must achieve at least $10,000 in on-farm production or 50% of the family's income from the farm. Loans must be to viable units, where the farm can support a family and repay the loan from the farm program.	No established guidelines Focus is on repayment ability and security.	Applications for loans up to and including $400,000 must be bona fide fishermen and N.B. citizens; applications in excess of $400,000 are required to be incorporated provincially or federally and be bona fide residents of N.B.
LENDING LIMITS	No pre-set maximum for loan amounts.	$350,000 for a sole applicant $600,000 if more than one qualified applicant	Loans of < $300,000 are available at fixed interest rates. Loans > $300,000 are available at fixed interest rates, which are set at time of approval, with Board and Governor-in-Council approval.	No limitations Depends on repayment ability and security	No established limits
APPLICATION & APPROVAL PROCESS	Regional Credit Advisors make a recommendation to the staff of the ADB with respect to the approval of the loan. The application is reviewed and analyzed by the Loans Review Committee. All applications and relevant documentation are forwarded to the Board with a recommendation from staff. Board forwards its recommendation to the Minister, who can approve loans less than $100,000. Loans > $100,000 need Cabinet approval.	Field credit advisors have the authority to approve loans if: 1) assessment of repayment ability & history clearly indicates the farm will generate sufficient income to satisfy debt repayment & provide a positive and appropriate residual for growth; 2) loan amount plus prior charges < 75% of total security; 3) equity is > 50% after loan approval. If these criteria are not met, then applications are sent to the regional office with a recommendation from the credit officer. In this case, the loans manager has authority for approval.	Loans officers prepare a report on the loan application and make a recommendation. The report is presented to the loan supervisor and then to the director. If the loans officer or director do not feel that the loan will be approved by the Board then the farmer is advised. It is then the discretion of the farmer as to whether the application is to be submitted to the Board. The Board has approval for all loans up to $300,000. Loans> $300,000 are subject to approval by Cabinet	The account manager has the authority to approve those loan amounts less than the lending limits assigned to the account manager. Loans beyond these limits are forwarded to the bank manager, who is also assigned a lending limit. Lending limits are based on experience of the manager and the size of the branch. Loans exceeding these limits are forwarded to the district office in Halifax with a recommendation from the account manager and/or bank manager.	Loans officers review the application and present a recommendation to the Board. The Board makes a recommendation to the Minister. The Minister has authority to approve loans less than $100,000. Loan applications in excess of $100,000 are subject to the approval of the Lieutenant-Governor-in-Council.

For comparison purposes, these sections only refer to the following:
* F.C.A. long-term loans
** commercial loans

TABLE 7: CREDIT GRANTING POLICY (Cont'd)

	A.D.B.	F.C.C. *	N.S.F.L.B. **	Royal Bank	N.B.F.D.B.
DOCUMENTATION REQUIRED WITH LOAN APPLICATION	· current and projected cash flow · summary of assets and liabilities · current and projected income statement · net worth summary · land use and cropping program · marketing program	· income statement for the previous year · projected income and expenses · summary of assets and liabilities · description of property to be mortgaged	· statement of previous year's income & expenses · current and projected cash flow · description of actual and/or proposed cropping and/or livestock program · summary of assets and liabilities · description of property	· summary of assets and liabilities · description of property, equipment and/or land to be financed · operating results for previous three years · projected cash flows as deemed appropriate	· financial statements, + income tax returns for previous 3 years · business plan with pro-formas for 3 years · confirmation of landings for past two seasons · 2 quotes for vessel construction or major refit · copies of all licenses
SECURITY REQUIREMENTS	The policy of the ADB is to take as much security as possible for a loan. Personal guarantees are also requested, from individuals, partners, and shareholders, in the case of corporate applications.	Mortgage on farm land and any additional security acceptable by FCC, if required	Agreements for Sale whereby the Board holds title to the land; also accept 1st mortgage security. Loans are secured by the personal convenant of the applicant in the case of partnership or company, by a personal guarantee of the partners or any or all of share-holders. May also hold security in livestock & machinery.	Personal guarantee, general assignment of debts, chattel mortgages, or Section 178 on inventory	Corporations are required to provide the boat and license as security
EQUITY REQUIREMENTS	25% for all loans (Loan amount should not exceed 75% of appraisal values, for regular loans.) May be waived for developmental loans.	Depends on the enterprise < 25% is considered a high risk loan 20% for FSCA loans	>25% of the appraised value of real estate and chattels or >10% of real estate security	Judgement assessment	Loans < $100,000 require 15% equity Loans > $100,000 require $15,000 + 10% of amount in excess of $100,000 up to $500,000 Loans > $500,000 require $55,000 + 5% of amount in excess of $500,000
RISK ANALYSIS PROCESS	Risk is evaluated on the basis of: · credit investigations · viability of the proposed operations · demonstrated mgmt ability · security available	Risk Monitoring Program employed to measure risks. Also consider rules of thumb based on repayment guidelines.	Certain ratios measuring level of risk are reviewed. Risk viewed relative to security, person(s) and their experience, type of enterprise, cash flow, debt, & future requirements	General rules of thumb; Focus on repayment ability and security	An established risk analysis process does not exist.
APPLICATION FEE	Nil	Nil	$100 for a new loan; if application is rejected then the $100 less a $50 service charge is refunded	Fees depend on the type of operation and can equal 1/10 to 1/2 percent of the loan amount	Nil
OTHER FEES	$100 appraisal fee; if approved then the applicant is required to pay any legal fees	Appraisal fees are $5 per $1,000 of the loan amount, which is applied only on the first $300,000. The maximum appraisal fee for loans of $300,000 and more is $1,500.	Nil	Depend on the situation; can include legal and monitoring fees.	Nil

TABLE 8: REPAYMENT POLICY

	A.D.B.	F.C.C. *	N.S.F.L.B. **	Royal Bank	N.B.F.D.B.
REPAYMENT CALCULATION	Blended payment	FCA loans: blended payment FSCA loans: principal plus interest	Blended payments of principal plus interest	Blended payments or principal plus interest	Offshore fleet is required to pay 20% of the value of landings; inshore fleet is required to pay equal payments plus interest
TERM OF LOAN	Maximum of 30 years with a fixed term of five years.	FCA loans: < 30 years FSCA loans: 15 yrs for building & fixed equipment; 7 yrs for mobile equipment	Maximum of 30 years Most loans are for 20-year periods	Term loan - 3 to 5 years Mortgage - 15 to 20 years	Vessels - 10 to 25 years Equipment - 5 to 10 years
REPAYMENT FREQUENCY	Annually, semi-annually, quarterly or monthly.	FCA and FSCA loans: annual, or semi-annual depends on type of farming operation. Have provisions for monthly payments for FCA loans.	Monthly, semi-annually or yearly	Depends on type of farming operation	Once a year
INTEREST RATES & POLICY	Rate fixed for the term of the loan. Interest rates subsidized by the Province to a rate half way between 7% and the Provincial lending rate, to a maximum subsidy of $10,000 per farm unit.	Interest rates based on Federal cost of borrowing. Interest subsidy from ADB available.	Fixed interest rates for the term of the loan: · <$150,000 @ 8% · $150,000 to $300,000 @10% · over $300,000 @government borrowing costs (established quarterly)	interest rates based on prime lending rates Fixed rates for term on term loans and mortgages; floating rate on operating lines.	Rate fixed for the term of the loan. Interest rate based on the Provincial lending rate less 5% to a minimum of 7.5%
PAYMENT METHOD	Cheque or cash	Post-dated cheques or pre-authorized debits	Cash or cheque	Direct debit	Cash or cheque
DELINQUENT LOANS	One day after instalment date	3 days after instalment date	Contingent on the payment schedule	Several days after payment is due	After one payment
RE-WRITING POLICY	Re-financing is available through the Mortgage Extension Agreement	Will re-write loan in arrears if viability is demonstrated after reamortization	Board has discretionary power to re-write the loan Depends on situation. Loans will not be re-written with any write-off.	Will re-write loans if a good chance that the farmer will generate a sufficient cash flow	Do not have a re-writing policy; the N.B.F.D.B. is not allowed to re-write loans
PREPAYMENT POLICY	No penalty for prepayment	As of June 1, 1990, loans with a 5 yr fixed term have a 10% annual prepayment privilege, which allows borrowers to reduce their principal by up to 10% without charge. Otherwise, penalties equal 3 months interest, if current interest rate is higher than the contract rate. If lower then no penalty. Loans approved prior to October 1, 1982 - no prepayment penalty.	No penalty for prepayment	No penalty for prepayment	No penalty for prepayment

Collins Barrow

RECOVERY POLICIES

Farm Credit Corporation

The FCC employs a formal loan classification system to monitor the risk inherent in the existing loan portfolio. The loans classification process, which is undertaken by credit advisors for each loan, provides a means of monitoring loans and identifying potential difficulties.

The classification policy has been designed for FCA loans. FSCA loans are not classified due to the difficulty related to evaluating the primary security, the promissory note.

The loans are categorized into five classes based on inherent risk and probability of a loss being incurred. The five classes are defined as follows:

1.	Good	Loans that are well secured and the account is up-to-date. The probability of loss is minimal.
2.	Default	Well secured loans are in arrears by $500 or more. There is a low probability of loss due to the strength of the security margin.
3.	Suspect	Loans where the account is up-to-date, however, the security is marginal or is not adequate to cover the loan. A "marginally secured" loan is defined as a loan where the ratio of the total owing on the loan plus prior charges, divided by the market value of the security is 80% or more. The potential of the loan becoming a problem account is relatively high due to the marginal security.
4.	Doubtful	Loans that are in arrears by $500 or more, and where the security is marginal or is not adequate to fully cover the loan. The probability of loss is high although anticipated payments are sufficient to prevent growth in the arrears.
5.	Loss	Loans are not expected to be repaid through the borrower's cash flow and where the underlying security is not adequate to fully recover the Corporation's investment. All evidence points to a loan loss being incurred.

When a loan is first approved it is automatically classified as either *Good* or *Suspect* depending upon the investment to security ratio. All loans classified as *Default, Suspect, Doubtful,* or *Loss* and a statistical sample of loans classified as *Good* are reviewed, at least on an annual basis. In addition, any administrative involvement with the account provides an opportunity for the credit advisor to update the classification.

For loans in arrears, the FCC requires that mortgage loans are to be acted upon within 90 days of default. Typically, one month after instalment date a computer list of accounts

in arrears is forwarded to the head office. Two months after the instalment date the regional office sends an arrears notice advising the farmer to contact the credit advisor. During this time period, the credit advisor completes a loan classification form and forwards the report to the regional office. The district officer, with input from the credit advisor, will then decide on how to proceed.

The credit advisor will typically attempt, if the farmer is willing, to reach a mutually agreeable solution. However, if all else fails, the FCC will send a notice of intent to realize on security to the borrower. At this point, the farmer has the right to make an application to the Farm Debt Review Board for a review of his or her financial affairs. An application is required to be received by the Farm Debt Review Board within fifteen business days of receipt of the notice, failing this action the FCC has the right to realize on the security. If the situation reaches this point, then the FCC will either exercise their Power of Sale under the mortgage and/or collateral chattel mortgage or the borrower quit claims the deed. The sale of property and/or chattel is by auction.

Nova Scotia Farm Loan Board

It is the responsibility of the loan officers to monitor their accounts for potential problems. If loan payments are in arrears then the loans officer will meet with a loans supervisor to discuss the situation. At this point, the loans supervisor will contact the farmer either by telephone or mail.

If the situation continues to deteriorate then the loans officer will provide the farmer with counselling services. Typically, the loans officer will attempt to resolve the issue by visiting the farmer and thereby discuss the reason for arrears and potential alternatives. If, however, after three or four visits the matter is not resolved and there appears to be a standstill, then the board will take recovery action.

The borrower is then notified that he or she is required to sign a quit claim deed thereby releasing any obligations to pay the loan. The farmer then has the option of making an application to the Farm Debt Review Board. Failing this action, the NSFLB has the right to require the borrower to sign a quit claim deed and the land is then subject to a tender sale.

The Royal Bank of Canada

The Royal Bank of Canada primarily provides operating lines of credit to the agricultural industry. As a result, the bank is not typically involved in the recovery of assets. For those few cases, a branch clerk will alert the account manager once a farm loan is fifteen days in arrears. The account manager will then contact the farmer and determine when, if possible, a payment can be made. If the farmer is able to present a legitimate reason for being in arrears then the account manager will re-schedule payments. If, however, the bank continues to have a problem collecting payments then the farmer is given the option of presenting his or her case to the Farm Debt Review Board.

The bank is generally not in the position to liquidate and will, therefore, seek voluntary liquidation.

New Brunswick Fisheries Development Board
It is the responsibility of the loan officers to monitor their accounts for problems. At present, there does not exist a formal counselling service, however the board actively encourages loans officers to counsel fishermen.

A loan is considered delinquent if payments are one month in arrears. At this time, the loans officer will visit the fisherman and attempt to negotiate a solution. If, however, the borrower is not willing or capable of reaching a solution then the loans officer advises the Executive Director. It is then the discretion of the Executive Director, the Minister, and the Deputy Minister as to whether proceedings against the borrower should be initiated.

The industry does not have the alternative of employing an impartial third party, such as the Farm Debt Review Board, to review the situation. In contrast, the borrower has sixty days to negotiate with the NBFDB to reach a mutually viable solution. If all else fails, the board is then forced to apply for a court judgement, in the case of an individual borrower. This process generally takes six months to one year. Otherwise if the borrower is a corporation then the board has the right to repossess the security. The security is subject to a tender sale.

Collins Barrow

TABLE 9: REPOSSESSION AND RECOVERY POLICIES

	A.D.B.	F.C.C. *	N.S.F.L.B. **	Royal Bank	N.B.F.D.B.
CONDITIONS REQUIRED FOR FORECLOSURE	If arrears are as follows: · 2 payments or more for annual or semi-annual repayment schedule; or · 4 payments or more for quarterly repayment; or · 6 payments for monthly repayment; and a viable solution can not be reached.	If the borrower is in arrears for an extended period of time and all avenues to reach a solution have been covered then foreclosure proceedings are instigated; foreclosure is regarded as a last resort	An extended period of time has passed without reaching a mutually agreeable solution	In general, the Bank does not have many mortgages in the industry however for those few cases, foreclosure is treated as a last resort	If the fisherman will not co-operate in terms of either: 1) providing additional financial information to allow the Board to determine the client's ability to repay 2) not paying when capable
FORECLOSURE PROCESS	The repossession and sale of property is undertaken at the discretion of the Board resolution. The Board has two alternative methods of repossessing property: (1) quit claim deeds; or (2) mortgage sale Once the ADB has title to the property, the property is advertised for sale by tender.	The recovery of assets is under the approval of the vice-president and loans administration manager for the region. The borrower is issued a notice of intent to realize on security and given 15 business days to make an application for a review under the Farm Debt Review Act. If satisfactory arrangements cannot be reached the options are: (1) the FCC exercises their Power of Sale under the mortgage and/or collateral chattel mortgage; (2) the borrower quit claims the deed.	Borrower signs a quit claim deed and may thereby release his/her obligation to pay the loan and thereby surrenders his/her interest in the property	The Bank is generally not in the position to liquidate, as the Bank does not have debentures on borrowers.	Vessels are re-possessed under the discretion of the Executive Director of FDB, the Minister, and the Deputy Minister. Fishermen have 60 days to negotiate.
APPEALS PROCESS	No formal internal appeals process. Proposals can be presented to the Board.	No formal appeals process	No formal process Can submit case to the board and then it becomes the responsibility of the Attorney General	No formal appeals process	No formal appeals process
ROLE OF THIRD PARTIES	Farmers have the option of presenting their case to the Farm Debt Review Board, an impartial third party, which will review farm operations in financial difficulty.	Farmers have the option of presenting their case to the Farm Debt Review Board, an impartial third party, which will review farm operations in financial difficulty.	Farm Debt Review Board acts as an impartial third-party and reviews farm operations which are in financial difficulty	Farmers have the option of presenting their case to the Farm Debt Review Board, an impartial third party, which will review farm operations in financial difficulty.	The re-possession process does not involve any third parties
DISPOSITIONS OF ASSETS POLICY	Tender sale of property	Sale of property and/or chattel is by auction	Tender sale of property	Seek voluntary liquidations	Tender sale of vessels

COMPARISON OF AGRICULTURAL DEVELOPMENT BOARD WITH OTHER LENDING INSTITUTIONS

In conjunction with the tables, which summarized the policies for each lending institution, the following will highlight any significant contrasts in policy.

Mandate and Eligible Activities

All of the lending institutions reviewed, with the exception of the Royal Bank, have the principal mandate to provide an alternative source of funding to their respective sectors. The FCC and ADB have similar lending mandates; they provide funding for most aspects of farming. The mandate of the ADB, however, includes the provision of developmental funds. The focus of the NBFDB and the NSFLB is more on financing of fixed capital assets.

As the mandate of the lending institutions are relatively similar, the decision as to where a borrower will seek financing tends to be influenced by the following:

- timing or how soon the funds are required. The length of time associated with the approval process varies by institution. The process is generally much larger with the ADB than the FCC, for example, due to the requirement for an approval by a Board and, potentially, by Cabinet;

- the importance of the cost of money or interest rates, which vary from institution to institution, but is lower at the ADB; and

- the amount of money to be borrowed.

In addition, if the farmer already has a loan with a lending institution then there is a higher likelihood that he/she will continue doing business with that entity. In fact farmers are encouraged to use either ADB or FCC as a financing source.

Credit Granting Policy

Eligibility

Basically all lending institutions are interested in supporting viable operations capable of repaying the debt incurred. There is considerable emphasis for the most part placed on security except with the NSFLB where the emphasis appears to be more on operating revenues.

Lending Limit
Only the FCC has a ceiling on the loan amount. For the others there is no ceiling but merely a change in authorization procedures for loans of large amounts.

Application and Approval
NSFLB, ADB, and NBFDB operate with a board where all loan decisions are made. The lending limits for approval by the Minister are the same for the ADB and NBFDB. Staff make recommendations to the board but do not have the authority to grant loans. FCC operate more like a chartered bank where field credit advisors have the authority to issue loans under certain, relatively secure, conditions.

The documentation required by the lending institutions is comprehensive and includes standard financial information, both historic and forecast.

Risk Assessment
The ADB and FCC have specific risk assessment procedures. The Royal Bank uses general "rule of thumb" measures focusing on repayment ability. Neither the NSFLB nor the NBFDB have an established risk assessment procedure. The risk assessment and classification process used by the FCC when granting loans is also used on an ongoing basis in the monitoring of loans.

Repayment Policy

Interest Rates
ADB, NSFLB, and NBFDB provide monies at subsidized rates of interest. FCC, even with subsidies made available through the ADB, and chartered bank rates are normally higher than the provincial lending institutions.

Loan Re-Writing
Only the NBFDB is not permitted to re-write loans for its borrowers.

Repossession and/or Recovery Policy

Monitoring Procedure
The monitoring procedures vary by institution; the FCC is, however, the only institution with a structured and comprehensive ongoing risk monitoring system. The FCC flags accounts when opened and monitors on an annual basis those that are in arrears by $500 or more.

Conditions Required for Foreclosure
All of the lending agencies consider this action one of last resort. Policy requires that every attempt be made to develop a workable solution for the repayment of the debt. collection process.

Foreclosure Process

In all of these institutions with the exception of the NBFDB, the power of foreclosure rests with the loan granting authority i.e. the board. Although the NBFDB has a board approval process foreclosure is at the discretion of the executive director and the Minister.

Appeals Process

There is no formal appeals process in place for any of the above mentioned institutions.

Role of Third Parties

For those lending institutions serving the agricultural sector, farmers have the option of presenting their case to the Farm Debt Review Board. In contrast, the repossession process in the New Brunswick fisheries sector does not involve any third parties.

Disposition of Assets

The ADB, NSFLB, and NBFDB sell the re-possessed assets by tender. In contrast, the FCC sell the assets by auction.

REVIEW OF REPAYMENT AND RECOVERY PROCEDURES

Methodology

This element of the study entailed the following independent and unrelated steps:

- interviews with key personnel involved with the administering of ADB loans; and
- interviews of a sample of farmers followed up with a review of their ADB files.

A random selection of 100 farmers by commodity and geographical location was made. The sample of farmers included both current borrowers with the ADB and those who have had farms repossessed and tender sales conducted. Each farmer selected was then contacted by letter outlining the purpose of the study and requesting that they inform us if willing to participate in an interview to discuss ADB procedures. Based on this response, personal interviews were conducted.

Each interview was subsequently followed up with a review of the farmer's ADB files. The file review was undertaken only with the consent of the farmer for the purposes of this study. The contents of the files have been treated as strictly confidential.

The purpose of this study is not to assess individual cases but rather to identify any variance that may exist between the repayment and recovery procedures of the ADB and the stated policy. Consequently this report does not contain references to individual cases.

Key Findings

A review of the repayment and recovery procedures of the ADB resulted in a number of key findings. For ease of presentation, the policy of the ADB with respect to repayment and recovery of loans will be summarized, and key findings with respect to each of these steps will be presented.

Although not a direct part of the study mandate, findings with respect to the other procedures of the ADB were identified during this stage of the study. Accordingly, these findings are also presented in this section of the report.

<u>Arrears</u>

- Once an account is in arrears, the farmer will receive a telephone call advising that the account is in arrears, and requesting an arrangement for payment, or, if an arrangement is not made, a farm call may be scheduled. This may be followed up by subsequent telephone calls in an attempt made to arrange settlement of the arrears. Once it becomes apparent that no arrangement is possible, a letter advising of Board collection policy may also be sent.

- If no payment is received by the date of the second arrangement, a letter may be sent by the Board Manager advising of the collection policy and requesting payments.

- Should payment not be received by the date specified in the letter, the name of the borrower is placed on the agenda for the next Board meeting.

- Unless the foregoing actions are in progress, accounts in arrears as follows will be sent to the Board for consideration:

  - Annual and semi-annual payments - 2 payments or more
  - Quarterly payments - 4 payments or more
  - Monthly payments - 6 payments

Board policy is that no account will be in arrears for more than two years without repossession action being taken.

Findings

- Although evidence suggests that calls are, and have been, made when accounts go into arrears, it appears that further follow-up action in not being pursued as soon as specified under policy. It appears that in previous years in particular, collection action was not effective; arrears notices were sent out for long periods of time without action being taken by the Board.

- In 1988, however, the ADB started to take action to rectify the arrears situation. Arrears were classified for action, not by the time period they were outstanding, but by dollar amount. The accounts with arrears over $200,000 were reviewed in 1988, over $100,000 in 1989, and $50,000 in 1990. Thus, some accounts that, according to policy should have been followed-up on previously, have been allowed to continue in arrears as the dollar value was not as significant as other cases.

- Although the policy on arrears follow-up has not changed, due to ineffective application in previous years, there exists a perception that policy has changed. The ADB, as a result of inaction on arrears in previous years, is at least partially to blame for the extent of the arrears that existed by 1988.

- If an account is in arrears, but there exists future potential viability, a mortgage extension agreement (MEA) may be applied for. Loans can be refinanced or consolidated through such an agreement. The application process for an MEA is similar to the application and approval process for a regular loan.

Findings

- When it appears that a borrower would be a candidate for an MEA, staff will arrange that the borrower make payments according to the new schedule for a year. Should the payments be met, an application will then be presented to the Board for approval. The intent of this process is to establish a trial payment period during which the borrower and the ADB assess whether these obligations can be met over the long term. This is not in accordance with Board policy which indicates that all refinancing proposals are to be approved by the Board.

- Should the Board consider repossession action appropriate, it will pass a minute accordingly. This minute delegates responsibility for collection to the Board Manager. It is policy that repossession and sale of the property be undertaken at the discretion of the Board Manager, but should take place within six months of the date of the Board resolution.

Findings

- It appears that, in many instances, due to intervening actions, such as proposals and the like, action is not taken within this time frame.

Appeals process

Once the Board has approved repossession action, there is no formal documented appeals process within the ADB. The formal appeals process is through the Farm Debt Review Board.

Findings

- Although there is no formal internal appeals process, faced with the prospect of foreclosure, many farmers are encouraged to submit proposals. Discussions with farmers indicate that they are frustrated with this policy as, for the most part, their proposals were rejected. One possible cause of this situation is that farmers are not receiving guidance in terms of what is realistic and acceptable to the Board.

- It appears the practice of the Board is not to take a write-down on debt in any proposal. This is not documented in policy.

Repossession Policy

The Board has two alternative methods of repossessing property in the case of defaults on loan payments: quit claim deeds, or mortgage sales.

Findings

- The ADB often negotiates with farmers to obtain quit claim deeds rather than force a mortgage sale. In return for signing a quit claim deal an arrangement may be struck that includes the sale of the home farm, or a release from personal guarantees. This is contemplated in policy to some extent; the ability of the Board Manager to negotiate with borrowers allows for flexibility in the application of Board policy, but has the disadvantage, however, of creating a perception of inconsistency of application of policy.

Recovery of Proceeds

Once the ADB has legal title to the property, the property will be advertised for sale by tender. Upon receipt of tenders, all will be presented to the Board at their next meeting. The Board is under no obligation to accept any of the tenders submitted.

Findings

- Policy states that the original borrower will not be permitted to re-acquire the property for less than the total amount of the indebtedness. The ADB has given indications to farmers, who are facing foreclosure, that they may have the option of purchasing the farm back with financing from the ADB. However, the ADB has also indicated to many farmers that it is not Board policy to allow farmers to purchase their farm back. Based on a review of ADB files and discussions with farmers, it is indicated that there are inconsistencies with foreclosure procedures in this regard.

- If no tenders are accepted, the Board Manager may arrange a private sale of the property at a value greater than the highest tender received. The policy manual is silent on this process.

Other Findings

Application process

- The ADB staff have confirmed that in certain circumstances where a potential purchaser has been identified for land held by a farmer who is in arrears with the Board, and they wish to facilitate a sale of land to help the arrears situation, the potential purchaser has been told an application for financing would be approved by the Board. This is in contravention of ADB policy where the Board is to recommend approval of an application for financing.

- According to ADB personnel, loans are not classified in terms of regular or developmental, except in the Board minute when first approved. It appears that this is undertaken more to support the original decision of the Board in the granting of the loan where it may prove to be unrecoverable in the future than in any ongoing assessment by ADB staff.

General

- There are general indications that farmers may not be aware of options available to them through the ADB, FDRB, Canada Employment Rural Transition program etc.

- Concerns have been expressed that while the Department was keen to support the growth of certain sectors in the past, and made financing easily available, continuing support and assistance in transition was not forthcoming when the policy decision was subsequently made not to continue financing the sector.

SUMMARY OF MAJOR FINDINGS

This section of the report summarizes the major findings of the study as they relate to the study objectives of:

- a comparison of the policies of the Board with those of other lending institutions;
- a determination as to whether the procedures in place for repayment of outstanding loans are in accordance with the stated policies of the Board, and whether an appropriate appeals process is in place; and
- a determination as to whether the stated foreclosure policy and process is being followed by the Board.

The issues will be addressed in the paragraphs that follow.

Comparison of the Policies of the Board with those of other Institutions

- The ADB, like the FCC and the other provincial loan boards reviewed, has a mandate of providing an alternative source of funding to their respective sectors. The ADB and the Nova Scotia Farm Loan Board have the additional mandate of providing for the development of agriculture.
- The application and approval process of the ADB is similar to the other provincial loan boards in that staff make recommendations to a Board. The FCC and Royal Bank delegate loan approval authority to staff within certain pre-defined limits.
- The New Brunswick Fisheries Development Board (NBFDB) is not permitted to re-write loans for its borrowers. All other institutions reviewed have this ability.
- The FCC operates a loan classification and monitoring process for all loans, before they are in arrears.
- All lending institutions regard foreclosure as being the last resort. In all cases except the NBFDB, power to commence foreclosure is at the discretion of the Executive Director and the Minister.
- In the case of repossessions, there is no formal internal appeals process in any institution.

Determination if the Procedures for Repayment of Outstanding Loans are in Accordance with Stated Policies

- With respect to accounts that fall into arrears, procedures followed by the ADB are not in accordance with stated policies in that while initial contact may be made according to policy, follow-up action is not taken as quickly as is contemplated under the policy. This is particularly evident in cases where substantial arrears have built up prior to 1987.

  It appears that, due to the non- or ineffective application of repayment provisions in previous years, the current emphasis on recovery of arrears has been perceived as a change in policy.

- When it appears that a borrower is a candidate for a mortgage extension agreement in the case of a build-up of arrears, payments may be rescheduled for a trial basis by staff, prior to an application being made to the Board. This is not consistent with policy.

Determination of whether an Appropriate Appeals Process is in Place

There is no formal appeals process within the framework of the ADB for the farmer in cases where the Board wishes to take repossession action. The only recourse is to the Farm Debt Review Board (FDRB). This is the same with the FCC and the Nova Scotia Farm Development Board.

In most cases reviewed, appeals to the FDRB have taken place after formal notice for repossession has been given. By this time, the situation generally cannot be resolved through a restructuring. It is more likely that a mutually acceptable solution could be found if an assessment of the loan status, possibly including an approach to the FDRB, was prior to the case reaching the stage where the Board felt that repossession was the only alternative.

Subsequent to the Board resolution approving repossession action, proposals will often be submitted to the Board in an attempt to forestall action. In the cases reviewed, it appears that most are rejected, and that the farmers feel frustrated with the process as a result.

Determination of whether the Stated Foreclosure Policy and Process is being followed by the Board

Generally, it appears that the foreclosure policy as stated is being followed. The following exceptions and concerns have been noted:

- the procedures are not being applied as quickly as contemplated in the policy; action is supposed to be taken within six months of the resolution, however with other intervening actions such as the presentation proposals, this may not be met;

- the foreclosure policy gives a lot of discretion to the Board Manager in terms of negotiating arrangements, particularly in obtaining quit claim deeds rather than forcing a mortgage sale. It is recognized that the intention of this process is to attempt to reach a settlement enabling the borrower to retain the house, whereas with a mortgage sale all of the property must be sold; however, this discretionary action may lead to misperception regarding the role of the Manager and the application of policy; and

- if no tender is accepted, the Board Manager may negotiate a private sale of the property at a value greater than the highest tender received. This is not contemplated in the policy manual.

RECOMMENDATIONS

The emphasis on recovery and repossession action has to date been driven by the size of the arrears. Although there is consideration of the history of the arrears and of the performance and ability of the borrower in the period prior to presenting a motion for repossession to the Board, it appears that the prime determinant has been the size of the existing arrears and the ability of the farm unit to pay off those arrears.

Any discussion on recovery and repossession policy cannot ignore the environment which surrounds the reasons for the build-up of the arrears, particularly where the non-application or non-enforcement of recovery policy in the past may have exacerbated the problem.

In considering all factors, it is recommended that a formal assessment on a case-by-case basis be undertaken prior to any recommendation for action for repossession. This assessment should include consideration of the following factors:

- whether the loan was classified as a regular or developmental loan when granted;
- the amount and history of the arrears;
- an assessment of the borrower's capacity to service debt over the history of the loan, based upon a review of financial statements, in comparison to payments actually made. This would provide an indication of the borrower's willingness to attempt to make repayments to the ADB and other lenders;
- whether there is an identifiable source of the arrears: cyclicality in the industry sector, crop failures, weather, poor markets for the commodity, health factors of the primary producer and manager, loss or damage to physical assets, or poor management practices or financial performance when compared to other farm units are all possible reasons;
- the level of debt capable of being supported by the farm unit when operated by a good farm manager achieving reasonable production levels; and
- current security values and an estimated loss on foreclosure, based on a realistic assessment of likely interest in a purchase of the farm unit.

It is recognized that some of this information may in fact have been collected and presented to the Board prior to a decision to repossess; however, it would appear that a full assessment such as the one envisaged has not been carried out in all cases.

The rationale behind this assessment is to attempt to isolate the cause of the arrears and identify as factors beyond the control of the borrower, and those due to poor management and financial practices.

Based on this assessment, a decision should be made as to whether the loan should:

- be subject to a mortgage extension agreement;
- written down to a level that the farm unit can support;
- be reduced by the sale of land or other assets not critical to the core operation; or
- action should be taken to replace the existing farmer, either through recommending a sale, or through formal repossession action.

In considering action to be taken, a sale or repossession should not be undertaken unless the likelihood is that it will generate a better return to the ADB than an adjustment of the existing debt level.

Present policy is based on the premise that a write-down of debt is not acceptable; it is not clear that this a reasonable basis, and may tend to overlook the best overall recovery to the ADB and to the industry in general. In considering the return to the industry, the impact of a write-down of the debt of a producer on his competitive ability, and thus on fellow producers may also be considered.

A formal assessment process such as the one described above would achieve the following results:

- it will act as an opportunity for the ADB to assess, with the farmer, the causes of the arrears, and a determination as to whether the situation is correctable with a mutually acceptable solution;

- it will create an opportunity for a proposal to be made prior to the decision of the Board to commence repossession action;

- the formalization of the process should reduce, if not eliminate, concerns raised with respect to perceived inconsistent treatment of individual cases, or with respect to the discretion afforded the Board Manager; and

- it will make an appeals process redundant, and emphasize that when repossession action is approved, it is truly the only option open at that point. Only a total lack of co-operation, or a recognition of inability to pay should activate this collection process.

Coincident with the establishment of a formal assessment process for loans where arrears have arisen, the ADB must establish a consistent and effective loans classification and monitoring process in an attempt to minimize future cases of significant build-up of arrears.

Under present policy, although arrears follow-up starts immediately after a missed payment, serious action is not taken for some time thereafter, and arrears are only referred to the Board for repossession action once a considerable period of time has elapsed. The policy is also inconsistent between commodity groups as the time elapsed varies according to the frequency of payments. Should a borrower be on monthly payments, for example, arrears of six months will warrant referral to the Board; in the case of annual payments, it will be two years.

It is recommended that follow-up action be taken by the ADB within a consistent period after any payment is missed, rather than on the number of payments missed. A period of two months after a missed payment is recommended. This will ensure that special emphasis is given to the monitoring of borrowers who are on annual and semi-annual payment schedules, where missed payments may be the result of poor crop yields or prices.

The application of follow-up action should not be taken as generating accelerated recovery and repossession action; rather, it provides the ADB with a benchmark for the establishment of effective classification and monitoring procedures through the application of an assessment process similar to that outlined above, and, through its use clearly identify when recovery action is the only real alternative.

CONCLUSIONS

In conclusion, it is apparent that the root cause of the present discontent expressed with the policies and practices of the Agricultural Development Board is the decision that was made in 1988 to reduce the arrears of the Board. The application of policy that had previously been ineffectively used was perceived by many to be a sudden change in the policy of the Board.

It also appears that there is potential for some conflict between the ADB's role as a lender to the agricultural sector, and its role in the development of the industry in general. The ADB must be certain of its mandate, as it impacts significantly on any decisions that may be made with respect to future loan granting, repayment and recovery processes. A developmental role is likely to stress the objective of assisting farmers to keep farming within the parameters of the loans policy, whereas a role as a pure lender will stress the objective of minimizing arrears through application of strict loan granting and repayment policies.

The ADB has a critical role to play in the provision of financing to the agricultural sector in New Brunswick. The task facing the ADB and the industry at this point is to rebuild the aspects of their relationship that have been damaged by this process. The ADB has to ensure that its policy is understood by the industry; industry has to understand that the ADB is a lender, not a provider of grants and consequently appreciate that such contractual commitments have to be honoured. The ADB for its part must reinforce this by providing a clear, consistent, and fair assessment and recovery process, designed such that only a total lack of co-operation, or a recognition of an inability to repay the debt will activate repossession action.

RAPPORT SUR LES PROCÉDURES DE LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT AGRICOLE

Préparé par : Collins Barrow Management Consultants Limited Moncton, Nouveau-Brunswick

Novembre 1990

Collins Barrow

RAPPORT SUR LES PROCÉDURES DE LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT AGRICOLE

TABLE DES MATIÈRES

	Page
INTRODUCTION	1
AGRICULTURE ET ÉCONOMIE DU NOUVEAU-BRUNSWICK	2
MANDAT ET POLITIQUES DE LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT AGRICOLE	8
MANDAT ET POLITIQUES D'AUTRES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	16
LA CAA ET LES AUTRES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	33
ÉTUDE DES PROCÉDURES DE REMBOURSEMENT ET DE RECOUVREMENT	36
SOMMAIRE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS	41
RECOMMANDATIONS	44
CONCLUSION	47

Collins Barrow
Management Consultants Limited

INTRODUCTION

La Commission de l'aménagement agricole (CAA), anciennement connue sous le nom de Commission sur l'aménagement des exploitations agricoles, a été fondée le 1er avril 1986 en vertu de la Loi sur l'aménagement agricole. Institution de financement de rechange, la CAA propose aux agriculteurs du Nouveau-Brunswick des crédits de long terme, à des taux d'intérêt qu'elle peut subventionner en raison de la faiblesse du taux de rendement du secteur agricole de la province. Les objectifs avoués de la Commission sont les suivants :

1. consentir des prêts et autres aides financières aux exploitations agricoles viables, et

2. contribuer au développement de l'industrie agricole du Nouveau-Brunswick en venant financièrement en aide aux exploitations agricoles à risque élevé mais disposant d'un bon potentiel de viabilité à long terme.

Récemment, l'inadéquation apparente de certaines procédures de gestion de la Commission, en particulier, celle du recouvrement des prêts en souffrance, ont poussé le ministre de l'Agriculture, la New Brunswick Federation of Agriculture et la Fédération des agriculteurs et des agricultrices francophones du Nouveau-Brunswick a commander une étude indépendante sur cette dernière procédure, avec les objectifs suivants :

- comparer le mandat et les politiques de la Commission avec ceux d'établissements de crédit publics et privés ;

- déterminer si la procédure de recouvrement en place est conforme à celle établie dans les politiques de la Commission et voir si le processus d'appel en place est adéquat ; et

- déterminer si la Commission suit la politique et la procédure de saisie établies.

Il est à noter qu'en raison du caractère confidentiel de l'information, l'expert-conseil a dû obtenir la permission des clients de la Commission pour avoir accès aux registres de la Commission et du Ministère. L'étude des procédures a été ainsi limitée à des entrevues avec des fermiers et des représentants de la CAA. En conséquence, les éléments contenus dans le présent dossier se fondent sur les seuls renseignements fournis par la Commission.

AGRICULTURE ET ÉCONOMIE DU NOUVEAU-BRUNSWICK

En 1986, les recettes de l'industrie agricole du Nouveau-Brunswick et de ses services connexes se sont élevées à 144,5 M$, soit 1,2 % du produit intérieur brut (PIB) de la province. Bien que, comme le laisse apparaître le tableau 1, l'industrie agricole occupe traditionnellement un petit segment dans l'économie de la province, son impact est beaucoup plus significatif, car elle se situe en amont d'une importante industrie de transformation.

TABLEAU 1
REVENUS DU SECTEUR AGRICOLE ET
PRODUIT INTÉRIEUR BRUT AU NOUVEAU-BRUNSWICK

ANNÉE	(en millions $) AGRICULTURE ET SERVICES CONNEXES	(en millions $) P.I.B. DU N.-B.	%
1977	58,9	3 962	1,5
1978	76,2	4 459	1,7
1979	86,5	5 385	1,6
1980	82,1	5 019	1,6
1981	123,1	5 953	2,1
1982	108,8	6 527	1,6
1983	96,2	7 493	1,3
1984	120,4	10 164	1,2
1985	118,5	11 139	1,1
1986	144,5	11 835	1,2

1 Statistique Canada

L'industrie agricole de la province emploie environ 7 000 personnes, soit 2 % de la population active. Ce chiffre comprend l'ensemble de la main-d'oeuvre des exploitations agricoles ayant déclaré un revenu annuel supérieur à 250 $ et celle des exploitations beaucoup plus petites qui disposent, sans aucun doute, d'autres sources de revenu.

En aval de son industrie agricole, le Nouveau-Brunswick peut compter sur un important secteur de transformation, où se retrouve notamment McCains, Hub Meat Packers, Canada Packers, Nadeau Poultry Farm Limited, Simon's Foods Limited et un grand nombre de laiteries. Dans l'ensemble, le secteur de la transformation emploie entre 2 500 et 4 000 personnes.

Au cours des dernières années, le nombre des exploitations agricoles de la province a diminué. En 1976, on en comptait 4 551 ; elles n'étaient plus que 3 554 en 1986. A titre de comparaison, le nombre des exploitations agricoles de la province du Québec est tombé de 51 500 à 41 400 au cours de la même période. Cette baisse est en partie attribuable à la spécialisation et la capitalisation vers lesquelles a convergé l'industrie. La production ne dépend plus autant aujourd'hui du nombre d'exploitations et de l'importance de la main-d'oeuvre.

A mesure que le nombre d'exploitations se réduisait, leur taille moyenne est passée de 76 à 108 hectares entre 1976 et 1981. Pour les agriculteurs, le revenu d'une exploitation de taille familiale ne suffit plus. Afin de survivre, ils sont forcés soit d'exploiter une entreprise de petite taille et de chercher ailleurs le complément de revenu, soit d'aménager et/ou agrandir leurs installations en de véritables entreprises agricoles. Conséquemment, la carte agricole de la province se compose de petites exploitations aux mains d'agriculteurs à temps partiel et d'exploitations plus grandes, spécialisées. Les tableaux 2 et 3 donnent une décomposition des exploitations selon leur taille, leurs revenus et leur superficie.

TABLEAU 2
CLASSEMENT PAR TAILLE DES EXPLOITATIONS

	1971		1976		1981		1986	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Nombre total d'exploitations	5 485	100	4 551	100	4 063	100	3 554	100
Classement par taille								
Moins de 3 acres	79	1,4	88	1,9	102	2,5	124	3,5
3 - 9	99	1,8	124	2,7	157	3,9	146	4,1
10 - 69	552	10,1	555	12,2	478	11,8	382	10,4
70 - 129	1 152	21,0	815	17,9	721	17,7	527	14,8
130 - 179	730	13,3	506	11,1	413	10,2	342	9,6
180 - 239	855	15,6	678	14,9	567	13,9	458	12,9
240 - 399	1 134	20,7	955	21,0	834	20,5	771	21,7
400 - 559	513	9,3	438	9,6	407	10,0	402	11,3
560 - 750	188	3,4	298	4,6	200	4,9	199	5,6
760 - 1 119	124	2,3	132	2,9	114	2,8	122	3,4
1 120 - 1 599	34	0,6	31	0,7	39	1,0	49	1,4
1 600 et plus	25	0,5	21	0,5	31	0,8	32	0,9

TABLEAU 3
CLASSEMENT DES EXPLOITATIONS PAR REVENU

	1981		1986	
Échelle des revenus	Nbre	%	Nbre	%
Nombre total d'exploitations	4 063	100	3 554	100
Valeur totale de la production agricole vendue ($)				
500 000 et plus	31	0,8	60	1,7
250 000 - 499 999	65	1,6	123	3,5
100 000 - 249 999	287	7,1	461	12,9
50 000 - 99 999	423	10,4	369	10,4
25 000 - 49 999	382	9,4	296	8,3
10 000 - 24 999	477	11,7	511	14,4
5 000 - 9 999	501	12,3	466	13,1
2 500 - 4 999	536	13,2	490	13,8
Moins de 2 500	1 361	33,5	778	21,9

Un grand nombre des 3 554 exploitations de la province se situent dans les comtés de Carleton, Kings et York. C'est également dans ces comtés où le secteur agricole enregistre ses plus gros revenus, comme le montre le tableau 4.

TABLEAU 4
NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET REVENUS BRUTS PAR COMTÉ, EN 1986

COMTÉ	NOMBRE D'EXPLOITATIONS		REVENUS BRUTS (en milliers $)	
Victoria	270	7,6 %	23 562	10,6 %
Carleton	556	15,7 %	38 407	17,3 %
York	345	9,7 %	24 971	11,2 %
Madawaska	224	6,3 %	28 956	13,0 %
Charlotte	117	3,3 %	3 860	1,7 %
Sunbury	97	2,7 %	3 520	1,6 %
Queens	171	4,8 %	7 154	3,2 %
Kings	522	14,7 %	33 433	15,0 %
Albert	136	3,8 %	5 335	2,4 %
Westmorland	487	13,7 %	21 784	9,8 %
Kent	192	5,4 %	8 687	3,9 %
Northumberland	139	3,9 %	5 588	2,5 %
Gloucester	202	5,7 %	8 729	3,9 %
Restigouche	96	2,7 %	8 694	3,9 %
	3 554	100,0 %	222 681	100,0 %

4 Recensement du ministère de l'Agriculture, 1986

Ce sont traditionnellement les producteurs de pomme de terre et de produits laitiers qui dégagent les plus gros revenus agricoles dans la province. Pour exemple, ces producteurs avaient déclaré, en 1987, respectivement 53 M$ et 55 M$, alors que les revenus de l'ensemble de l'industrie agricole étaient de 247 M$. Une indication des sources de revenus de cette année-là est donnée dans le tableau 5.

TABLEAU 5
SOURCES DES REVENUS AGRICOLES
AU NOUVEAU-BRUNSWICK, EN 1987

Produits laitiers	22 %
Pomme de terre	21 %
Volaille	10 %
Bovins	9 %
Céréales diverses	9 %
Porcs	8 %
Fruits et légumes	7 %
Oeufs	6 %
Production de bétail et autres animaux	3 %
Foresterie et produits d'érable	3 %
Paiements de stabilisation paiements supplémentaires et en souffrance	2 %

5 Statistiques économiques du ministère de l'Agriculture, 21-603

L'industrie agricole du Nouveau-Brunswick fonctionne dans un contexte très changeant. Plusieurs facteurs, aux effets divers, exercent leur influence sur les prix des produits agricoles. L'industrie agricole de la province est particulièrement vulnérable aux fluctuations des prix, car elle dépend d'un petit nombre de produits. C'est pourquoi elle est devenue lourdement-tributaire des gouvernements fédéral et provincial pour suppléer a ses sources de financement traditionnelles ou pour les remplacer. Le tableau 6 montre les sources et les montants de l'aide accordée à l'industrie agricole de la province.

Collins Barrow

TABLEAU 6
ENDETTEMENT DU SECTEUR AGRICOLE
PAR SOURCE DE CRÉDIT (en milliers $)

ANNÉE	1985	1986	1987	1988	1989
BANQUES A CHARTE	74 000	71 000	68 086	67 373	68 123
ORGANISMES FÉDÉRAUX	56 473	58 665	59 200	58 725	54 658
ORGANISMES PROVINCIAUX	65 858	67 613	71 548	73 936	68 500
CAISSES POPULAIRES	1 286	3 500	3 150	2 950	2 950
SOCIÉTÉS D'ASSURANCE, DE FIDUCIE ET DE PRET	1 209	1 138	1 138	1 546	1 592
PARTICULIERS ET AUTRES	23 959	22 642	24 560	25 769	25 841
PROGRAMMES DE PAIEMENTS ANTICIPÉS	0	4 827	5 392	6 915	0
TOTAL	222 765	229 385	233 074	237 214	221 664

6 Statistiques économiques du ministère de l'Agriculture, 21-603

Habituellement, le financement à long terme est fourni par les organismes fédéraux et provinciaux, tandis que les banques à charte financent les prêts ou les marges de crédit d'exploitation de court terme.

Comme le montre le tableau, le montant total de la dette en cours de l'industrie agricole se situe entre un bas de 221 M$ (1989), et un haut de 237 M$ (1988). Le montant total des prêts consentis par le gouvernement provincial par le biais de la CAA représente environ 30 % de l'encours des prêts agricoles au Nouveau-Brunswick.

MANDAT ET POLITIQUES DE LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT AGRICOLE

Introduction

La Commission de l'aménagement agricole est une corporation qui a été constituée le 1er avril 1986 sous le régime de la Loi sur l'aménagement agricole (LAA), votée en 1985. Elle remplace la Commission sur l'aménagement des exploitations agricoles, qui supplantait elle-même, depuis 1966, le *Farm Settlement Board* de 1913.

La Commission tire son autorité de la Loi sur l'aménagement agricole et de ses règlements, mais l'application et l'interprétation spécifiques de cette autorité sont établies dans le manuel des politiques de la CAA. Ce manuel régit les activités au jour le jour qui touchent l'exécution de son mandat.

La manuel en usage a été compilé pour la première fois en novembre 1988 et se fondait sur les politiques en vigueur à l'époque. Il a été mis à jour en juin 1990 et il est de l'intention de la Commission de poursuivre cette mise à jour sur une base annuelle, pour tenir compte des amendements apportés à la Loi ou aux règlements, ou encore des clarifications en matière des politiques ou des procédures en vigueur.

Pouvoirs et activités

En vertu de la Loi sur l'aménagement agricole, la Commission peut :

- acquérir, détenir, négocier, louer, vendre ou aliéner de toute autre façon des terrains ;
- accorder des prêts aux agriculteurs pour l'achat d'exploitations agricoles, de terrains, de bâtiments ou d'installations supplémentaires, de matériel, de bétail, de quotas, et convertir des engagements à court terme en engagements à moyen ou à long terme ;
- accorder des prêts et des subventions en vue d'augmenter l'efficacité de l'utilisation des terrains et d'établir ou d'améliorer des terrains boisés ;
- accorder des prêts et des subventions aux personnes engagées dans l'utilisation de terrains ou dans des projets d'aménagement agricole ;
- accorder des prêts et des subventions, ou garantir des prêts, aux personnes se livrant à toute opération de couplage agricole ;

- entreprendre des recherches et des enquêtes nécessaires à l'élaboration de programmes et de projets ; et

- entreprendre ou d'aider à la réalisation de projets d'utilisation ou de gestion des sols destinés à accroître les revenus et l'emploi dans les zones rurales.

Pour réaliser ses objectifs, la Commission a mis en place les programmes suivants :

- programme de prêts agricoles :
  - prêts ordinaires
  - prêts de mise en oeuvre ;

- programme d'opérations de couplage agricole ;

- programme d'achat-bail de terres ;

- programme de garantie d'emprunt ; et

- programmes spéciaux :
  - programme d'aide à l'industrie porcine (aucune nouvelle demande n'est acceptée)
  - programme de restructuration financière de l'industrie porcine (aucune nouvelle demande n'est acceptée)
  - subventions pour frais d'intérêt
  - programme d'aide aux éleveurs de renards et de visons

Les paragraphes qui suivent et qui décrivent les politiques de la CAA sont discussion exclusivement du programme de prêts agricoles.

Historique, nature et structure fonctionnelle de la Commission

Comme nous l'avons dit, la CAA a été fondée en 1986 pour poursuivre l'oeuvre de la Commission sur l'aménagement des exploitations agricoles. En vertu de la loi qui la gouverne, la Commission relève du ministre de l'Agriculture. Elle a le pouvoir d'établir des règlements administratifs qui définissent son action et ses méthodes et régissent la conduite de ses affaires, et peut également, par résolution, déléguer les fonctions et pouvoirs qu'elle estime utiles à ses employés.

Le rôle principal de la CAA est de faire des recommandations au Ministre en matière de prêts et de garanties d'emprunt.

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la CAA est composée de sept (7) membres nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil, parmi lesquels il désigne un président et un vice-président. Le conseil comprend normalement au moins quatre fermiers et un fonctionnaire et la représentation de ses membres doit être équitablement faite, selon la région, le groupe de denrées (principales) et la langue.

Les membres du conseil sont nommés pour un mandat de trois (3) ans et peuvent être reconduits pour un second mandat dont la durée ne peut excéder trois (3) ans. Cette mesure a été introduite en 1988. Avant cette date, il n'existait pas de limite au mandat.

Rôle du personnel du ministère de l'Agriculture

Le personnel du ministère de la direction de la gestion agricole et de la finance du ministère de l'Agriculture agit également comme personnel responsable de la CAA. Délégué par la Commission, le rôle du personnel est de recevoir les demandes de prêt, d'en faire une évaluation et de les recommander au conseil d'administration, de gérer les activités au jour le jour relatives aux différents programmes de la CAA, d'intervenir dans les cas de prêts en souffrance ou de reprise de possession, de fournir des services consultatifs, qui précèdent ou suivent l'attribution des prêts, et de procéder aux évaluations des biens-fonds.

Procédure de demande de prêt

Demande de prêt et examen de la demande

La demande de prêt est préparée à partir d'un formulaire approuvé par le conseil d'administration. L'agriculteur peut le remplir seul ou en compagnie du conseiller financier régional ou du spécialiste en gestion agricole, chargés de faire une recommandation au personnel de la CAA pour approbation ou rejet du prêt.

La demande est examinée et analysée par le comité de révision des prêts de la CAA, qui prépare la documentation nécessaire, y compris les évaluations à faire. Le conseil d'administration prépare alors un rapport qui résume l'expérience du demandeur en agriculture, ses activités, les questions de garantie et les facteurs de risque (taux d'emprunt, liquidité du bien, solvabilité de l'emprunteur, rentabilité de l'activité et garanties offertes) et la recommandation du comité. Toutes les demandes sont acheminées au conseil d'administration.

Critères d'approbation

Un prêt est approuvé lorsque les conditions suivantes sont remplies :

. le demandeur s'engage dans une activité agricole visée par le programme ;

. l'objet du prêt est conforme au mandat établi par la Loi sur l'aménagement agricole ;

. l'entrepreneur est capable de rembourser son prêt à partir des fonds autogénérés de l'activité ;

. le produit d'exploitation de l'activité n'est pas inférieur à 5 000 $; et

. le demandeur offre de bonnes garanties.

Il n'existe pas de plafond de crédit à la CAA.

Les prêts de mise en oeuvre

Il arrive à la Commission d'attribuer un prêt de mise en oeuvre à un demandeur qui ne répond pas à tous les critères établis. La CAA prend alors des risques supplémentaires puisque dans ces cas, elle se fonde sur le plan d'exploitation ou les facultés de remboursement du demandeur, sans avoir fait la preuve des garanties données ou de l'expérience du demandeur. Les prêts de mise en oeuvre n'entrent pas dans une classification à part dans les registres de la CAA. Ce sont les procès-verbaux dans lesquels figure leur approbation qui les identifie comme tel.

Garanties

Les demandeurs investissant normalement 25 % du capital requis, les prêts de la CAA ne doivent pas normalement dépasser 75 % de la valeur estimative des garanties offertes.

Pour les prêts de mise en oeuvre, le capital exigé est quelque peu inférieur à 25 %, la Commission insistant surtout sur les facultés de remboursement.

La CAA a pour politique d'exiger autant de garanties que possible. Elle peut aller jusqu'à exiger des garanties personnelles des particuliers, dans le cas d'entreprises individuelles, et des associés ou des actionnaires, dans le cas de sociétés en nom collectif ou par actions.

Procédure d'approbation

Les demandes de prêt sont étudiées lors de la réunion mensuelle du conseil d'administration. Pour les prêts de mise en oeuvre, de cas extrêmes ou de prêts très importants, il arrive que le CA invite les demandeurs à venir défendre la cause de leur demande. Il arrive aussi que le personnel assiste aux réunions du CA et lui apporte des informations lors des discussions. Les décisions du CA se fondent sur le rapport contenant l'information fournie par le client, la recommandation faite par le personnel et l'information d'appui apportée lors des réunions. Lorsqu'une demande est approuvée, le conseil soumet sa recommandation au Ministre. Dans le cas d'un rejet, il avise directement le demandeur.

Les prêts inférieurs à 100 000 $ sont approuvés par le ministre de l'Agriculture. L'approbation d'un prêt supérieur à 100 000 $ ou d'un prêt additionnel dont l'approbation fera excéder la limite des 100 000 $ permise pour l'année, relève de l'autorité du Cabinet, après recommandation du Ministre.

Il faut signaler que ce processus d'approbation, qui est inscrit dans le règlement 90-4, n'est en vigueur que depuis le 1er mars 1990. Auparavant, le conseil d'administration était la seule autorité en la matière.

Le traitement d'une demande, de sa soumission à son approbation ou à son rejet, peut considérablement varier, mais il dure habituellement deux mois. Le délai exact dépend de l'exhaustivité des renseignements donnés, de la programmation des évaluations, du calendrier des réunions du CA et de l'obtention de l'approbation du Cabinet dans le cas des prêts supérieurs à 100 000 $.

Procédure d'appel

Le demandeur dont la demande a été rejetée a le droit de faire appel. Dans tous les cas, il a le droit de défendre sa demande devant le CA et de soumettre toute information qui puisse aider le conseil dans sa décision.

Politique de remboursement et de taux d'intérêts

La CAA peut choisir d'amortir les prêts hypothécaires jusque sur une période de 30 ans. Ces prêts sont renouvelables tous les cinq (5) ans et ils peuvent être remboursés par anticipation, en partie ou dans leur totalité, à tout moment et sans pénalité.

Les remboursements sont à capital constant et peuvent être faits tous les ans, semestres, trimestres ou mois. La fréquence des paiements dépend de la denrée cultivée ou du secteur d'activité. Les paiements sont faits par chèque ou en espèces ; la CAA ne fait pas de prélèvement automatique.

Le taux d'intérêt est fixe pour la durée du terme, soit normalement cinq (5) ans. L'emprunteur a droit à une subvention pour les frais d'intérêt équivalente à la moitié de la différence entre le taux d'emprunt et 7 %. La subvention maximale par exploitation est fixée à 10 000 $.

Comptes en souffrance et politique de reprise

Politique des comptes en souffrances

Un compte est jugé en souffrance lorsqu'un paiement est en retard d'un jour. La politique de la CAA est alors la suivante :

. L'agriculteur reçoit un appel téléphonique l'avisant que son compte est en souffrance et lui demandant de l'acquitter. Si l'agriculteur ne peut l'acquitter, la CAA demande à le voir chez lui. Au cours de l'entrevue, le conseiller financier tente de trouver avec l'agriculteur une solution viable au problème des arriérés.

. Lorsque cet arrangement n'aboutit pas, la CAA téléphone à l'agriculteur une seconde fois et tente de parvenir à un autre arrangement. Si aucun arrangement ne semble possible, la CAA planifie une entrevue avec l'agriculteur, s'il n'y en a pas eu, et lui fait parvenir une lettre dans laquelle elle rappelle sa politique de recouvrement.

. Lorsqu'aucun paiement n'est effectué à la date du second arrangement, le directeur de la Commission envoit une lettre dans laquelle il rappelle la politique de recouvrement et exige paiement.

. Lorsque le paiement n'est pas reçu à la date spécifiée dans la lettre, le nom de l'emprunteur est porté à l'ordre du jour de la prochaine réunion du CA.

. Lorsqu'aucune de ces actions n'est entreprise, les comptes en souffrance sont envoyés devant le CA pour action. Le nombre des versements non effectués varie selon les modalités de paiement :

  . remboursements annuels et semestriels : 2 versements non effectués ou plus
  . remboursements trimestriels : 4 versements non effectués ou plus
  . remboursements mensuels : 6 versements non effectués

Le conseil d'administration prépare un dossier séparé qui contient une mise à jour les garanties, des détails et de l'historique des arriérés, les décisions éventuelles du bureau d'examen de l'endettement agricole (BEEA) et, si possible, un rapport du conseiller financier.

Le conseil a pour politique de ne jamais laisser un compte en souffrance plus de deux ans sans avoir procédé à une action de reprise de possession.

. Lorsque le conseil décide que l'action de reprise est appropriée, il rédige un procès-verbal dans lequel il délègue la responsabilité de la reprise à son président. Le conseil a pour politique de laisser son président décider de la reprise et la vente des biens hypothéqués, mais ce dernier doit intervenir dans les six mois qui suivent la date de la résolution du conseil.

Lorsqu'un compte est en souffrance, mais que l'entreprise reste viable, l'agriculteur peut faire une demande de contrat de prolongation d'hypothèque (CPH) en vue d'obtenir un refinancement ou une consolidation du prêt. Les contrats de prolongation d'hypothèque consolident les montants en souffrance et prolongent la durée du prêt d'une période de temps égale au retard des arriérés.

Procédure d'appel

Une fois approuvée l'action de reprise, il n'existe pas de procédure d'appel documenté à la CAA. Le processus d'appel formel se fait par le biais du BEEA fédéral.

Politique de reprise de possession

Pour les comptes en souffrance, la Commission dispose de deux méthodes de reprise de possession :

1. **L'acte de renonciation**. L'emprunteur transfère effectivement le titre de propriété à la Commission, en échange d'une libération de ses engagements. Dans cette procédure, il arrive souvent que la Commission et l'emprunteur concluent un accord qui permet à ce dernier de conserver son exploitation contre le paiement d'une somme entendue et approuvée.

2. **La vente d'hypothèque**. La vente d'hypothèque devient nécessaire lorsque la Commission ne peut obtenir un acte de renonciation. Une fois la procédure de vente approuvée, la CAA avise le ministère de la Justice et lui demande d'agir dans les trente (30) jours. Le conseiller juridique du Ministère envoie une mise en demeure de paiement à l'emprunteur et l'avise de son droit de contacter le Bureau

d'examen de l'endettement agricole. Si l'emprunteur ne donne pas suite dans les trente (30) jours qui suivent la date de réception de la mise en demeure, la Commission engage un conseiller extérieur pour procéder à la vente d'hypothèque. Le débiteur hypothécaire est alors avisé, la vente annoncée publiquement pendant une période de temps déterminée. En l'absence d'action, l'hypothèque est vendue devant tribunal. Dans ce type de vente, il est généralement demandé à la CAA de faire une offre symbolique.

Recouvrement des produits de la vente

Lorsque la CAA a acquis le titre légal de propriété, soit par acte de renonciation, soit par vente d'hypothèque, la vente de la propriété est annoncée. La vente se fait par voie d'adjudication afin que la CAA puisse recouvrer autant que possible du prêt non remboursé. Toutes les offres sont décachetées lors de la réunion suivante du conseil d'administration. Celui-ci n'est tenu d'accepter aucune de ces offres.

Dans le cas où toutes les offres reçues sont refusées, le conseil peut, même si cette procédure ne figure nulle part dans son manuel des politiques, procéder à une vente privée ; la propriété doit alors être vendue à un montant au moins égal à celui de la meilleure soumission.

Bien que l'emprunteur soit admis, à ce stade, à soumissionner ou à faire une offre, la CAA a pour politique d'exiger que le prix de rachat de la propriété soit au moins égal au montant de la dette à recouvrer.

MANDAT ET POLITIQUES D'AUTRES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Nous ne pouvions proposer une étude des procédures de la CAA sans proposer de repères ou de points de comparaison avec les autres établissements de crédit, publics et privés, également engagés dans le financement du secteur agricole. Notre choix s'est arrêté sur :

- la Société de crédit agricole
- la Nova Scotia Farm Board
- la Banque Royale du Canada
- le Conseil de développement des pêches du Nouveau-Brunswick

Le choix de chacun de ces établissements trouve sa justification dans le type même des établissements. La Société de crédit agricole (SCA) est considérée comme le pendant fédéral de la CAA. La Nova Scotia Farm Board (SFLB) se compare à un établissement public provincial de crédit agricole. La Banque Royale est un exemple d'établissement de crédit privé. Enfin, le Conseil de développement des pêches du Nouveau-Brunswick (CDPNB) nous offre un moyen de comparaison avec les établissements de crédit provinciaux au service des secteurs qui exploitent les ressources naturelles.

Le processus d'étude comprenait les étapes suivantes :

- étude de la documentation, dont les lois, règlements, rapports annuels et sommaires des programmes de prêts ; et
- entrevues avec le personnel au courant du mandat et des politiques des établissements concernés.

Comme nous nous y attendions, il ne nous a pas été possible de consulter tous les manuels des politiques, en raison du caractère confidentiel de l'information. De fait, l'information que nous donnons reflète, nécessité oblige, les procédures des établissements, mais pas nécessairement leurs politiques.

Les pages qui suivent résument le mandat et les politiques des établissements visités, sous les titres suivants :

- historique, nature et structure fonctionnelle des établissements ;
- types de portefeuille de prêts ; et
- politiques de prêts et de recouvrement des prêts.

HISTORIQUE, NATURE ET STRUCTURE FONCTIONNELLE DES ÉTABLISSEMENTS

La Société du crédit agricole

La Société de crédit agricole (SCA) est une société d'État fondée en 1959. Son rôle premier est de consentir aux agriculteurs canadiens un crédit hypothécaire de long terme, sous le régime de la Loi sur le crédit agricole (LCA) et de la Loi sur le crédit aux groupements agricoles (LCGA).

La Société vient en aide aux agriculteurs canadiens dont les exploitations ont un bon potentiel de viabilité et, à la demande du Gouverneur en conseil, administre des programmes d'aide spécifique sur le principe du recouvrement des coûts. La SCA offre, par ailleurs, des services consultatifs en matière de planification et de gestion agricoles. Enfin, en collaboration avec les bureaux d'examen de l'endettement agricole, elle aide au règlement des problèmes financiers de ses clients .

La SCA emploie plus de 750 personnes, dans ses six bureaux régionaux et 100 bureaux de district et de campagne, implantés dans tout le pays.

Le bureau régional des provinces maritimes, ou travaillent 24 personnes, est situé à Moncton. La région des Maritimes est représentée par deux bureaux de district, situés à Moncton et Charlottetown et par huit bureaux de campagne.

Le bureau de district de Moncton dessert les provinces du Nouveau-Brunswick et de Terre-Neuve. Les bureaux de campagne de la province sont situés à Fredericton, Sussex, Grand-Sault et Woodstock. Dans chaque bureau de campagne se trouvent des conseillers financiers.

La Nova Scotia Farm Loan Board

L'industrie agricole de la Nouvelle-Écosse est servie depuis près de soixante ans trois organismes, dont le plus récent est la Nova Scotia Farm Loan Board (NSFLB). La NSFLB fait suite à la *Nova Scotia Land Settlement Board* qui remplaçait elle-même la *Nova Scotia Miner's Settlement Board*.

La NSFLB, qui fonctionne sous le régime de l'*Agricultural and Rural Credit Act, a* été mise en place pour fournir aux agriculteurs de la Nouvelle-Écosse des services financiers qui leur permettent d'améliorer l'installation ou l'aménagement d'exploitations agricoles viables. En tant que principal prêteur de capitaux à long terme, la Commission se concentre sur l'aménagement des exploitations agricoles. Les programmes et les fonds sont dispensés par le ministère de l'Agriculture et de la Commercialisation et administrés par la *Land and Credit Services Branch*.

Le conseil d'administration de la NSFLB, qui se compose de cinq (5) membres nommés par le gouvernement, est l'autorité responsable de l'approbation des prêts. Sous la direction de la NSFLB, la Land and Credit Services Branch, établie en 1989, administre les prêts et fournit des services consultatifs aux agriculteurs en difficulté financière.

La Land and Credit Services Branch, dont le siège social est à Truro, se compose de deux surveillants des prêts et de cinq agents des prêts. Des agents des prêts oeuvrent également à Antigonish, Kentville et Truro.

Établissements de crédit privés

L'industrie agricole du Nouveau-Brunswick est servie par plusieurs grandes banques à charte. La Banque Royale met plusieurs succursales au services des agriculteurs de la province et, à ce titre, nous a paru illustrer les établissements privés qui financent l'industrie agricole.

La Banque Royale agit sous le régime de la Loi sur les banques. Au niveau des petites succursales, le crédit relève généralement du directeur de la succursale. Dans les grandes succursales, il se peut qu'il soit laissé au directeur des comptes commerciaux. Le directeur des comptes et les directeurs de succursales disposent de marges de crédit qui dépendent de plusieurs facteurs, dont leur expérience personnelle et la taille de la succursale. Les prêts supérieurs aux limites assignées sont ratifiés par le bureau de district régional, qui, pour les Maritimes, est situé à Halifax. Au niveau régional, ce sont les directeur et sous-directeur financiers qui s'occupent d'aider le secteur agricole.

Conseil de développement des pêches du Nouveau-Brunswick

Le ministre des Pêches et de l'Aquaculture du Nouveau-Brunswick fournit, avec l'approbation du lieutenant-gouverneur en conseil, offre des services financiers afin de favoriser ou d'encourager l'implantation ou l'aménagement d'industries de pêche et d'aquaculture dans la province. Les programmes et les fonds sont dispensés par le Ministère et administrés par le Conseil de développement des pêches (CDPNB). Les membres du conseil d'administration du CDPNB, dont le nombre de ne peut dépasser onze et dont deux au plus sont des fonctionnaires, sont nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil.

Le Conseil, qui agit sous le régime de la Loi sur le développement des pêches et ses règlements, examine les demandes d'aide financière et les transmet au Ministre en lui signifiant notamment :

- son approbation ou son rejet de la demande ; et
- les conditions selon lesquelles la demande devrait être honorée, si elle était approuvée.

Le Ministre est autorisé à approuver les prêts inférieurs à 100 000 $. Les prêts supérieurs relèvent de l'autorité du lieutenant-gouverneur en conseil.

Le conseil d'administration est responsable de l'exécution de toutes les activités liées aux programmes d'aide financière, dont l'analyse financière, la comptabilité, le recouvrement des prêts et le service de contrôle. De plus, il est chargé de faire des recommandations au Ministre sur les demandes d'aide financière et de questions de politiques de crédit.

Le Conseil, dont le siège social du Conseil se trouve à Frédéricton, emploie 17 personnes dans les bureaux régionaux de Campobello, Caraquet, Lamèque, Shédiac, St. Andrews et Grand Manan. Ce personnel veille à l'exécution des tâches du Conseil, sous la direction du conseil d'administration. L'administration des prêts incombe spécifiquement aux 6 agents des prêts (un par bureau régional).

TYPES DE PORTEFEUILLES DE PRÊTS

La Société du crédit agricole

L'aide de la Société de crédit agricole se fait sous la forme suivante :

Prêts de long terme ou prêts LCA

En vertu de la Loi sur le crédit agricole (LCA), la SCA offre des prêts pour l'acquisition de terres, la construction ou le modernisation de bâtiments agricoles, l'achat de bétail, d'équipement ou de quotas, la consolidation de dettes ou toute autre fin pouvant contribuer au fonctionnement efficace de l'entreprise.

La période d'amortissement des prêts LCA peut aller jusqu'à 30 ans. Ces prêts sont renouvelables tous les cinq, six, 10, 15 ans, ou plus, et leur plafond est fixé à 350 000 $ pour un demandeur admissible et à 600 000 $ pour deux demandeurs admissibles.

Le prêt doit être garanti par une hypothèque sur un bien-fonds et toute autre garantie acceptable par la SCA, si nécessaire. Le prêt est consenti après évaluation du bien-fonds par le personnel (entraîné en la matière) de la SCA. Les droits d'évaluation sont de 5 $ pour 1 000 $ de prêt, jusqu'à concurrence de 300 000 $. Le plafond des droits est fixé à 1 500 $.

Les prêts sur cinq ans s'accompagnent d'un privilège de remboursement anticipé annuel de 10 %, grâce à quoi l'emprunteur peut réduire le principal de sa dette de 10 % par an sans frais.

Lorsque l'emprunteur a un besoin urgent de fonds, la SCA peut lui consentir immédiatement jusqu'à 30 % du montant du prêt, après approbation.

Programme d'hypothèque à risque partagé (HRP)

Le programme d'hypothèque à risque partagé permettent de minimiser les risques qui se greffent aux taux d'intérêt variables. Les prêts HRP, qui ont vu le jour en 1985, donnent accès aux prêts de six ans. Les variations annuelles des taux d'intérêt sont assumées à part égale par la SCA et l'agriculteur. Le plafond de la hausse est fixé à 2 ½ % au dessus du taux d'intérêt contractuel.

Les conditions des prêts HRP sont semblables à celles des prêts LCA.

Prêts en vertu de la Loi sur le crédit aux groupements agricoles

Les prêts relevant de la Loi sur le crédit aux groupements agricoles (LCGA) sont des prêts consentis à des groupements de trois agriculteurs ou plus qui s'associent dans l'achat et l'utilisation de bâtiments, de machines ou d'équipement fixe. Ils sont offerts à tous les agriculteurs, nonobstant la taille de l'entreprise ou les revenus non agricoles. Ces prêts, qui peuvent couvrir jusqu'à 80% de l'investissement et aller jusqu'à un maximum de 15 000 $ par membre ou un total de 100 000 $, le montant inférieur faisant loi, sont remboursables sur une période allant jusqu'à 15 ans, pour les bâtiments et l'équipement fixe, et jusqu'à sept ans, pour l'équipement mobile.

Avant d'attribuer le prêt, la SCA exige des billets à ordre de chacun des membres du groupement, mais elle peut exiger des garanties supplémentaires. Les frais de service, qui sont de 1 % du montant emprunté, sont déduits du prêt par la suite.

La Nova Scotia Farm Loan Board

Les programmes d'aide de la Nova Scotia Farm Loan Board sont les suivants :

Programme de prêts

La Commission consent des prêts directs à toute personne morale ou civile qui exploite, à temps plein ou à temps partiel, des terres agricoles ou des terres à bois.

Les prêts consentis aux agriculteurs à temps plein vont jusqu'à 300 000 $. Le taux d'intérêt est de 8 % sur les premiers 150 000 $, et de 10 % sur les 150 000 $ qui restent. Les prêts supérieurs à 300 000 $ sont assujettis au taux en vigueur au moment de la demande, après approbation du conseil d'administration et du gouverneur en conseil. La durée maximum des prêts est de trente ans, mais la plupart des prêts sont de vingt ans. Les prêts servent surtout à l'acquisition d'exploitations agricoles ou d'immobilisations.

La Commission exige des exploitants à temps plein qu'ils dégagent au moins 10 000 $ de revenus agricoles, ou 50 % du revenu de leur famille. En d'autres mots, les prêts agricoles sont consentis à une entreprise viable qui permet à son propriétaire de subvenir aux besoins de sa famille et de rembourser son prêt.

Les prêts consentis aux agriculteurs à temps partiel peuvent aller jusqu'à 45 000 $ et sont grévés, à un taux d'intérêt de 10 %. La durée maximale de ces prêts est de 20 ans.

La NSFLB agit également comme la «Timber Loan Board». Dans cette tâche, elle étudie les demandes de prêts aux usines à bois désireuses d'acquérir des terres à bois. Les prêts consentis aux usines à bois sont les mêmes que ceux consentis aux exploitations agricoles.

Outre les programmes de prêts, la NSFLB offre les programmes d'aide financière suivants :

- programme de consolidation de bien-fonds (programme d'acquisition et de location de terres)
- le *Young Farmers Interest Forgiveness Policy* (programme d'exemption d'intérêts aux nouveaux agriculteurs)
- programme de subvention de frais d'intérêts
- programme de stabilisation des prix du porc

La Banque Royale du Canada

La Banque Royale offre une gamme variée de services financiers à l'intention du secteur agricole, dont les marges de crédit, les prêts à terme et les prêts hypothécaires. La Banque participe également aux programmes d'aide provinciaux suivants :

- prêts à l'aménagement des exploitations
- programme d'encouragement aux entreprises d'élevage de bétail
- programme d'encouragement aux entreprises de finition des bovins

Le Conseil de développement des pêches du Nouveau-Brunswick

Le Conseil de développement de pêches du N.-B. offre les programmes d'aide financière suivants :

<u>Les prêts directs</u>

Les prêts directs touchent les activités suivantes :

- construction d'un bateau ;
- réparations majeures sur un bateau ;
- achat de bateaux d'occasion
- achat d'équipement ; et
- toute activité dont le but est d'aider ou d'encourager l'implantation ou le développement d'industries des pêches ou d'aquaculture dans la province du Nouveau-Brunswick.

Les prêts directs sont consentis aux pêcheurs, groupes de pêcheurs, sociétés, coopératives ou associations de pêcheurs.

La durée des prêts directs dépend du type du bateau en construction ou de l'équipement à financer. Dans les cas de la construction de bateaux ou d'achat d'équipement, la durée du prêt varie, respectivement, entre 10 et 25 ans et 5 et 10 ans.

Le Conseil offre également les programmes d'aide suivants:

- programme de prêts pour parcs d'élevage
- programme d'encouragement aux entreprises d'aquaculture (PEEA)

POLITIQUES DE PRÊT ET DE RECOUVREMENT

Pour cette étude des politiques de prêt et de recouvrement, nous avons dû nous familiariser avec les politiques des établissements de crédit. L'étude, qui se fonde sur l'examen de la documentation fournie et des entrevues avec le personnel clé de ces établissements, porte essentiellement sur les politiques suivantes :

- politique d'attribution des prêts ;
- politique de remboursement ; et
- politiques de reprise de possession et/ou de recouvrement.

Les politiques d'attribution et de remboursement sont résumées, afin de faciliter les comparaisons, dans des tableaux. La politique de recouvrement est en outre donnée dans ses détails.

TABLEAU 7: POLITIQUE D'ATTRIBUTION

	C.A.A.	S.C.A. *	N.S.F.L.B. **	Banque Royale	C.D.P.N.-B
ACTIVITÉS ADMISSIBLES	Achat d'exploitations agricoles, de terres, de bâtiments ou d'installations supplémentaires, d'équipement, de bétail ou de quotas et conversion d'engagements de court terme en engagements de moyen ou long termes.	Achat de terres, d'équipement, de bétail ou de quotas, construction de bâtiments, y compris de maisons, consolidation de la dette ou de tout autre crédit dont l'objet est de contribuer à la réussite de l'exploitation.	Achat de terres et/ou d'équipement fixe, ou de quotas, construction de bâtiments ou de maisons d'un montant inférieur à 60 000 $, achat de silos d'un montant inférieur à 60 000 $, ou certains types de refinancement.	La Banque se concentre sur le financement d'activités de démarrage ou d'activités ordinaires, d'achat d'équipement, de bétail ou de quotas. La Banque propose également des prêts hypothécaires <<RoyFarm>>.	Construction, réparations majeures on révision de bateaux, achat de bateaux d'occasion ou d'équipement de bord neuf ou toute autre dépense dont le but est d'aider au développement de l'industrie des pêches et d'aquaculture de la province.
CRITERES D'ADMISSIBILITÉ	• l'agriculteur est engagé dans une activité admissible • l'objet du prêt cadre avec le mandat par la Loi • le fonds de roulement est suffisant • le revenu prévu est d'au moins 5 000 $ • les garanties sont suffisantes.	Le demandeur doit: • être majeur • être citoyen canadian ou résident permanent • offrir des garanties suffisantes • posséder de solides capacités en gestion • fournir un plan d'exploitation viable • faire la preuve de ses facultés de remboursement	Le produit agricole des fermes commerciales doit être d'au moins 10 000 $, ou 50% du revenu de l'exploitant. Les prêts doivent aller à des enterprises viables qui permettent aux propriétaires de rembourser leur dette et de faire vivre une famille.	Pas de lignes directrices. Priorité est donné aux facultés de remboursement et aux garanties offertes.	Les demandes de prêts de 400 000 $ et moins sont réservés aux pêcheurs et aux résidents du Nouveau Brunswick; pour les prêts supérieurs à 400 000 $, la société doit être incorporée au niveau provincial ou fédéral et ses membres doivent résider au N.-B.
PLAFOND DES PRETS	Pas de plafond.	350 000 $ pour un demandeur seul. 600 000 $ pour deux demandeurs ou plus admissibles.	Les prêts <300 000 $ sont à taux d'intérêts fixes. Le taux des prêts >300 000 $ est fixé au moment de l'approbation et doit etre approuvé par la conseil d'administration et le gouverneur en conseil.	Pas de plafond établi. Le montant du prêt dépend des facultés de remboursement et des garanties.	Pas de plafond.
PROCEDURES DE DEMANDE ET D'APPROBATION	Les conseillers financiers régionaux recommandent les demandes au personnel de la CCA. Les demandes sont examinées par le comité d'examen et acheminées au conseil d'administration (CA), avec une recommandation du personnel. Le CA envoie sa recommandation au Ministre, qui est autorisé à approuver les prêts inférieurs à 100 000 $. Les prêts > 100 000 $ requièrent l'approbation du Cabinet.	Les conseillers financiers du bureau de campagne peuvent approuver les prêts lorsque: 1) l'évaluation des facultés de remboursement et de l'experience du demandeur montre clairement que les revenus projetés permettront d'assumer la dette en plus d'assurer une croissance à l'exploitation 2) le montant du prêt + les frais antérieurs sont < 75% des garanties; 3)le capital est >50% après approbation du prêt. Lorsque ces critères ne sont pas satisfaits, les demandes sont acheminées au bureau régional accompagnée d'une recommandation du conseiller financier pour l'approbation du directeur des prêts	Les agents des prêts établissent un rapport sur la demande de prêt dans lequel ils font une recommandation. Le rapport est acheminé au superviseur des prêts puis au directeur des prêts. Lorsque les agents ou le directeur pensent que la demande ne sera pas acceptée par le CA, ils en avisent l'agriculteur. Le demandeur peut alors exiger que sa demande soit soumise au CA. Les prêts qui ne dépassent pas 300 000 $ sont approuvés par le conseil d'administration. L'approbation des prêts > 300 000 $ dépend du Cabinet.	Le directeur des comptes commerciaux approuve les prêts dont le montant est inférieur aux limites qui lui sont assignées. Les demandes de prêts dont le montant dépasse les limites assignées sont reçues par le directeur de la succursale, également limité dans ses marges de crédit. Ces marges dépendent de son expérience et de la taille de la succursale. Les demandes de prêts dont le montant dépasse les marges consenties au directeur de succursale sont soumises au bureau régional de Halifax avec une recommandation du directeur des comptes, du sous-directeur des comptes ou des deux.	Les agents des prêts étudient la demande et font une recommandation au conseil d'administration, qui la recommande au Ministre. Le Ministre est autorisé à approuver les prêts inférieurs à 100 000 $. L'approbation de prêts supérieurs appartient au lieutenant-gouverneur en conseil.

Collins Barrow

TABLEAU 7: POLITIQUE D'ATTRIBUTION (suite)

	C.A.A.	S.C.A. *	N.S.F.L.B. **	Banque Royale	C.D.P.N.-B
RENSEIGNEMENTS EXIGÉS AVEC LA DEMANDE PRET	• Autofinancement courant et prévu • Sommaire de l'actif et du passif • état des résultats courants et prévus • résumé de l'avoir net • programme d'utilisation des terres et des cultures • programme de mise en marché.	• État des résultats de l'année précédente • Recettes et dépenses courantes et prévues • Sommaire de l'actif et du passif • Description du bien-fonds à hypothéquer.	• État des résultats de l'année précédente • Fonds autogénérés courants et prévus • Description des cultures en place ou proposées et/ou du programme d'élevage • Sommaire de l'actif et du passif • Description du bien-fonds	• Sommaire de l'actif et du passif • Description du bien-fonds de l'équipement et/ou des terres à financer • État des résultats d'exploitation des trois années précédentes • Fonds autogénérés prévus, si nécessaire.	• États financiers et états des résultats des 3 années précédentes • Plan d'activité et pro-formas pour les 3 années à venir • Confirmation des débarquements des deux dernières saisons • Deux devis de construction ou de réparation majeures • Copies de tous les permis
GARANTIES ÉXIGÉES	La politique de la CAA est de demander autant de garanties que possible. Elle peut également exiger des garanties personnelles des entrepreneurs individuels, ou des associés ou actionnaires dans le cas de sociétés en nom collectif ou par actions.	Hypothéque sur les terres et toute autre garantie acceptable par la SCA, si nécessaire.	L'accord de vente au moyen duquel la commission détient le titre de propriété. La Commission accepte également une garanti de premiére hypothéque. Chaque prêt est garanti par un engagement personnel dans le cas d'une entreprise individuelle, et par une garantie personelle des associés ou des actionnaires dans le cas d'une société en nom collectif ou par actions. La Commission peut également exiger en gage du bétail ou de l'équipement.	Garantie personnelle, cession de dettes, hypothèque mobilière ou garanties prévues par l'article 178 sur l'inventaire.	Les corporations doivent mettre en gage le bateau et le permis.
CAPITAL EXIGÉ	25% du montant du prêt (dans le cas des prêts ordinaires, le montant du prêt ne devrait pas dépasser 75% de la valeur estimée de l'investissement. Possibilité d'une dispense dans le cas des prêts de mis en oeuvre.	Selon l'entreprise. Lorsque l'investissement est < 25% du prêt, celui-ci est considéré comme à grand risque. 20% d'investissement dans le cas des prêt LCGA.	>25% de la valuer estimée, dans le cas d'hypothèques immobilières ou mobilières <10% dans le cas d'une garantie mobiliére.	Évaluation selon jugement.	15% d'investissement pour les prêts < 100 000 $. 15 000 $ + 10% du montant excédant les 100 000 $, à concurrence de 500 000 $, pour les prêts > 100 000 $. 55 000 + 5% du montant excédant les 500 000 $ pour les prêts > 500 000 $.

Collins Barrow

TABLEAU 7: POLITIQUE D'ATTRIBUTION (suite)

	C.A.A.	S.C.A. *	N.S.F.L.B. **	Banque Royale	C.D.P.N.-B
PROCÉDURE D'ANALYSE DE RISQUE	Le risque est évalué d'apres: • le passé financier du demandeur • la viabilité de l'activité proposée • les capacités de gestion démontrées • les garanties offertes	Il existe un programme de contrôle des risques, mais la SCA évalue également le risque de façon empirique en se fondant sur des lignes directrices de remboursement.	Certains taux de mesure de risque sont examinés. Le risque est évalué en fonction des points suivants: garanties, expérience du demandeur, type d'entreprise, fonds autogénérés, endettement en cours et besoins futurs.	Évaluation du risque de façon empirique; importance mise sur les facultés de remboursement et les garanties offertes.	Le CDPN.-B. ne dispose pas d'une procédure d'analyse de risque.
FRAIS DE DOSSIER	Néant	Néant.	100 $ pour un prêt nouveau; Si l'application n'est pas accepté, 100 $ mois un frais d'administration de 50 $ est remboursée.	Les droits dépendent du type d'exploitation et peuvent aller de 1/10 à 1/2 pour cent du montant du prêt.	Néant.
AUTRES FRAIS	Les droits d'évaluation sont de 100 $; le demandeur doit acquitter les frais juridiques à l'approbation du prêt.	Des droits d'évaluation de 5 $ pour 1 000 $ prêtés sont appliqués aux premiers 300 000 $. Le plafond de ces droits est fixé à 1 500 $ pour les prêts de 300 000 $ et plus.	Néant.	Selon la situation; peuvent inclure les frais juridiques et de contrôle.	Néant.

Les données font référence aux prêts suivants, aux seules fins de servir la comparaison:

* Prêts LCA

** Prêts agricoles

TABLEAU 8: POLITIQUE DE REMBOURSEMENT

	C.A.A.	S.C.A. *	N.S.F.L.B. **	Banque Royale	C.D.P.N.-B.
CALCUL DU REMBOURSEMENT	Remboursement à capital constant	Prêts LCA: Remboursement à capital constant. Prêts LCGA: Principal plus intérêts.	Remboursement à capital constant ou principal plus intérêts.	Remboursement à capital constant ou principal plus intérêts.	Les pêcheurs hauturiers doivent rembourser 20% de la valeur de leurs débarquements; idem + intérêts pour les pêcheurs côtiers.
DURÉE DU PRET	Maximum de 30 ans; renouvelable tous les cinq ans.	Prêts LCA: Moins de 30 ans Prêts LCGA: 15 ans pour les bâtiments et l'équipement fixe; 7 ans pour l'équipement mobile.	Maximum de 30 ans. La plupart des prêts sont de 20 ans.	Durée du prêt: 3 à 5 ans Prêt hypothécaire: 15 à 20 ans.	Bateaux: 10 à 25 ans Équipement: 5 à 10 ans.
FRÉQUENCE DES PAIEMENTS	Annuels, semestriels, trimestriels ou mensuels.	Prêts LCA et LCGA: Annuels ou semestriels selon le type d'activité. Possibilité de modalité de paiement mensuel pour les prêts LCA.	Annuels, semestriels ou mensuels	Selon le type d'activité.	Une fois par an.
TAUX D'INTÉRET ET POLITIQUE	Taux d'intérêts fixes et subventionnés par la Province à un taux se situant entre 7% et le taux de crédit provincial et jusqu'à concurrence de 10 000 $ par exploitation agricole.	Taux basés sur celui du crédit fédéral. Certains prêts sont subventionnés.	Taux fixes: • 8% pour les prêts < 150 000 $. • 10% pour les prêts entre 150 000 $ et 300 000 $. • taux du crédit provincial pour les prêts >300 000 $ établis trimestriellement	Les taux d'intérêt suivant les taux préférentiels. Taux fixes pour les prêts à terme et les prêts hypothécaires; taux variables pour les marges de crédit d'exploitation.	Taux fixe, égal au taux de crédit provincial moins 5%. Ne doit pas être inférieur à 7,5%.
MÉTHODE DE REMBOURSEMENT	Chèque ou espèces.	Chèques postdatés ou prélèvements automatiques autorisés.	Chèque ou espèces.	Prélèvement automatique.	Chèque ou espèces.
PRETS EN SOUFFRANCE	Un jour après la date du versement.	3 jours après la date du versement	Selon le calendrier des paiements.	Plusieurs jours après échéance du paiement.	Après un défaut de paiement.

TABLEAU 8: POLITIQUE DE REMBOURSEMENT (suite)

	C.A.A.	S.C.A. *	N.S.F.L.B. **	Banque Royale	C.D.P.N.-B.
POLITIQUE DE RÉÉCHELONNEMENT	Le refinancement est possible par le biais d'un contrat de prolongation de prêt hypothécaire.	Rééchelonnement possible si la viabilité de l'activité est démontrée après l'amortissement.	La Commission se réserve le droit de rééchelonner le prêt selon la situation. Aucune radiation n'est consentie avec le rééchelonnement.	Rééchelonnement possible si la Banque sent chez le demander une capacité d'autofinancement suffisante.	Pas de politique de rééchelonnement; le Conseil n'est pas autorisé à rééchelonner les prêts.
POLITIQUE DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ	Aucune pénalité pour remboursement anticipé.	Depuis le 1er juin 1990, les prêts d'un term de 5 ans s'accompagnent d'un privilège de remboursement anticipé de 10%, ce qui permet à l'emprunteur de réduire le principale de sa dette jusqu'à 10% sans frais. Auparavant, la pénalité exigée était égale à 3 mois d'intérêts, si le taux en cours était plus élevé que le taux contractuel. Pas de pénalité lorsque le taux était inférieur au taux contractuel Pas de pénalité pour le remboursement anticipé des prêts approuvés avant le 1er octobre 1982.	Aucune pénalité pour remboursement anticipé.	Aucune pénalité pour remboursement anticipé.	Aucune pénalité pour remboursement anticipé.

POLITIQUES DE RECOUVREMENT

La Société du crédit agricole

La SCA utilise un système de classification des prêts formel dans son évaluation des risques inhérents au portefeuille des prêts en cours. La procédure de classification, qui est laissée aux conseillers financiers, offre un moyen de contrôler les prêts et d'identifier les difficultés éventuelles.

La politique de classification a été conçue pour les prêts LCA. Les prêts LCGA ne sont pas classifiés en raison de la difficulté qui est liée à l'évaluation de la garantie principale, le billet à ordre.

Les prêts sont classés en cinq catégories, d'après leur risque inhérent et la probabilité de perte. Le prêt est dit «bon», «défaillant», «douteux», «suspect» ou «désespéré» et se définit comme suit :

1.	Bon	Le prêt est bien garanti, le compte est à jour et la probabilité de perte est minime.
2.	Défaillant	Le prêt est bien garanti, mais en il est en souffrance de 500 $ ou plus. La probabilité de perte est minime, car la marge de garantie est importante.
3.	Suspect	Le prêt dont le compte est à jour, mais dont la marge de garantie est marginale ou insuffisante pour le couvrir. Un prêt à garantie «marginale» est défini comme un prêt dont le rapport de l'encours plus frais/valeur marchande de la garantie est de 80 % ou plus. La probabilité que le prêt devienne problématique est forte en raison de la faiblesse de la marge de garantie.
4.	Douteux	Le prêt qui est en souffrance de 500 $ ou plus et dont la garantie est marginale ou insuffisante pas pour le couvrir. La probabilité de perte est élevée bien qu'un remboursement anticipé suffirait à empêcher les arriérés de s'accumuler.
5.	Désespéré	Le prêt dont on n'attend pas le remboursement à partir des fonds autogénérés de l'emprunteur et dont la garantie ne suffit pas pour couvrir l'investissement de la Société. Tout indique qu'une perte est encourue.

Lorsque le prêt est approuvé pour la première fois, il est automatiquement classé comme *bon* ou *suspect* selon le ratio investissement/garantie. La SCA examine tous les prêts *défaillants*, *suspects*, *douteux* ou *désespérés* et un échantillonnage de prêts *bons* au moins une fois par an. Par ailleurs, les conseillers financiers profitent de chaque nouveau renseignement administratif pour mettre à jour la classification.

Dans le cas des prêts hypothécaires, la SCA exige une action dans les 90 jours qui suivent le non paiement. Habituellement, une liste informatisée des comptes en souffrance est envoyée au siège social un mois après la date de versement. Deux mois après la date de versement, le bureau régional avise l'agriculteur de son retard de paiement et lui demande de contacter le conseiller financier. Entre temps, le conseiller financier a rempli un formulaire de classification des prêts et envoyé le rapport au bureau régional. L'agent de district décide ensuite, à partir des informations reçues du conseiller financier, de la suite à donner.

Le conseiller financier tente habituellement, si l'agriculteur le veut, de parvenir à un arrangement à l'amiable. Si la tentative échoue, la SCA avise l'agriculteur de son intention de liquider la garantie. L'agriculteur a alors la possibilité de demander au bureau d'examen de l'endettement agricole d'étudier sa situation financière. La demande doit parvenir au bureau d'examen dans les quinze jours ouvrables qui suivent la date de réception de l'avis d'intention de liquidation, sans quoi la SCA a le droit d'exercer son pouvoir de vendre l'hypothèque et/ou hypothèque mobilière ou de faire renoncer l'emprunteur au bien-fonds. La vente du bien-fonds et/ou de l'hypothèque mobilière se fait par adjudication.

La Nova Scotia Farm Loan Board

Ā la NSFLB, le contrôle des comptes incombe à l'agent des prêts. Lorsqu'un prêt est en souffrance, l'agent des prêts rencontre le surveillant des prêts et discute avec lui de la situation. Le surveillant contacte ensuite l'agriculteur, par téléphone ou par lettre.

Si la situation du compte continue à se détériorer, l'agent des prêts offre à l'agriculteur des services consultatifs. Habituellement, l'agent rend visite à l'agriculteur pour tenter de trouver une solution et discuter des raisons du retard dans le paiement. Cependant, lorsque, après trois ou quatre visites, l'affaire n'est résolue ou semble ne pas progresser, le conseil d'administration s'en saisit.

L'emprunteur est alors avisé qu'il doit signer un acte de renonciation qui le libère ainsi de ses engagements de rembourser le prêt. L'agriculteur a également la possibilité de faire une demande au bureau d'examen de l'endettement agricole, sans quoi, la NSFLB a le droit d'exiger qu'il lui signe un acte de renonciation et de mettre le bien-fonds en vente par adjudication.

La Banque Royale du Canada

La Banque Royale offre surtout des marges de crédit d'exploitation. La Banque n'a pas, par conséquent, à se préoccuper du recouvrement des prêts. Dans le peu de cas qui se présentent à elle, l'employé d'une succursale avertit le directeur des comptes commerciaux qu'un compte est en souffrance depuis plus de quinze jours. Le directeur des comptes contacte alors l'agriculteur et lui demande la date à laquelle il compte, si possible, faire un paiement. Si l'agriculteur peut légitimement justifier son retard de paiement, le directeur des comptes procède à un rééchelonnement des paiements. Si, cependant, la Banque continue d'avoir des difficultés de recouvrement, il est donné à l'agriculteur la possibilité de présenter son cas devant le bureau d'examen de l'endettement agricole.

La Banque n'est généralement pas en position de liquider les biens hypothéqués et cherchera, par conséquent, une liquidation volontaire.

Le Conseil de développement des pêches du Nouveau-Brunswick

Ce sont les agents des prêts qui s'occupent du contrôle des comptes et des problèmes qui leur sont liés. Le Conseil ne dispose pas actuellement de services consultatifs formels, mais il encourage activement les agents à conseiller les pêcheurs.

Un compte est dit en souffrance lorsque les paiements sont en retard d'un mois. L'agent des prêts rend alors visite au pêcheur afin de trouver une solution. Si l'emprunteur ne veut pas, ou ne peut pas arriver à une solution, l'agent avise le directeur exécutif. C'est alors à ce dernier, au Ministre ou au Sous-ministre de décider si une action doit être menée ou non.

L'industrie des pêches et de l'aquaculture ne peut pas faire appel à une tierce partie, comme le bureau d'examen de l'endettement agricole, pour étudier le dossier. Par contre, l'emprunteur dispose de soixante jours pour négocier avec le Conseil et arriver à une solution qui satisfasse les deux parties. Si toutes les tentatives de conciliation échouent, le Conseil se voit alors forcé d'intenter un procès à l'emprunteur, si celui-ci est un particulier. Cette procédure prend généralement de six à douze mois. Dans les cas de sociétés en nom collectif ou par actions, le Conseil a le droit de reprendre la garantie. La garantie est soumise à une vente par adjudication.

TABLEAU 9: POLITIQUES DE REPRISE ET DE RECOUVREMENT

	C.A.A.	S.C.A. *	N.S.F.L.B. **	Banque Royale	C.D.P.N.-B.
CONDITIONS DE SAISIE	Défaut de paiement aux conditions suivants: • 2 échéances en souffrance ou plus dans le cas d'un remboursement annuel ou semestriel; ou • 4 échéances en souffrance ou plus dans le cas d'un remboursement trimestriel; ou • 6 échéances en souffrance dans le cas d'un remboursement mensuel; et impossibilité d'arriver à une solution viable.	En cas de défaut de paiement prolongé et d'impossibilité de solution, la SCA entame une procédure de saisie; la saisie est considérée en dernier ressort.	Longue période de retard sans arrangement à l'amiable.	En général, la Banque ne dispose pas de beaucoup d'hypothèques dans le secteur agricole, mais dans ces quelques cas, la saisie est considérée en dernier ressort.	Manque de coopération de la part du pêcheur qui (1) refuse de donner des renseignements supplémentaires sur sa situation financière qui pourraient aider à l'évaluation de ses facultés de remboursement; (2) n'acquitte pas ses paiements alors qu'il en est capable.
PROCÉDURE DE SAISIE	La reprise de possession et la vente du bien-fonds dépendent de la résolution du conseil d'administration. La CAA dispose de deux méthodes de reprise: (1) acte de renonciation ou (2) vente d'hypothèque. Une fois le titre de propriété acquis, la CAA annonce la mise en vente par adjudication du bien-fonds.	Le recouvrement de l'actif se fait avec l'approbation du vice-président du CA et du directeur régional de la gestion des prêts. L'emprunteur est avisé de liquider l'hypothèque et dispose de 15 jours ouvrables pour faire une demande de révision en vertu de la Loi sur l'examen de l'endettement agricole. Dans l'impossibilité d'un accord, les options sont les suivantes: (1) la SCA exerce son pouvoir de vente d'hypothèque et/ou hypothèque mobilière additionnelle; (2) l'emprunteur renonce au bien-fonds.	L'emprunteur signe un acte de renonciation qui le libère de ses engagements.	En général, la Banque n'est pas dans la position de liquider, car elle ne détient pas d'obligations.	Les bateaux sont repris par le directeur exécutif du Conseil, le Ministre ou le Sous-ministre. Les pêcheurs ont 60 jours pour négocier un arrangement.
PROCÉDURE D'APPEL	Pas de procédure d'appel formelle. Les propositions peuvent être présentées au président du conseil d'administration.	Pas de procédure d'appel formel interne.	Pas de processus d'appel formel interne. Le cas peut être soumis au conseil d'administration & il devient alors la responsabilité du Procureur général.	Pas de procédure d'appel formel interne.	Pas de procédure d'appel formel interne.
ROLE DES TIERCES PARTIES	L'agriculteur peut soumettre son cas pour étude, soit au bureau d'examen de l'endettement agricole, soit par une tierce partie.	L'agriculteur peut soumettre son cas pour étude, soit au bureau d'examen de l'endettement agricole, soit par une tierce partie.	Le CA agit comme tierce partie impartiale et étudie les activités en difficulté financière.	L'agriculteur peut soumettre son cas pour étude, soit au bureau d'examen de l'endettement agricole, soit par une tierce partie.	La procédure de reprise n'implique pas de tierce partie.
POLITIQUE DE VENTE D'ACTIF	Vente par adjudication du bien-fonds.	Vente par adjudication du bien-fonds et/ou de l'hypothèque mobilière.	Vente par adjudication du bien-fonds.	Recherche d'une liquidation volontaire.	Vente par adjudication des bateaux.

Collins Barrow

LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT AGRICOLE ET LES AUTRES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Parallèlement aux tableaux, qui résument les politiques des établissements de crédit étudiés, nous faisons ressortir, dans les pages qui suivent, les différences dans les politiques de ces établissements.

Mandat et activités admissibles

Tous les établissements de crédit examinés, à l'exception de la Banque Royale, ont comme mandat principal d'offrir une solution de rechange dans le financement de leur secteur respectif. La SCA et la CAA ont le même mandat, dans le même secteur, sauf que la CAA propose en outre des prêts de mise en oeuvre. Le CDPNB et la NSFLB, pour leur part, sont plus orientés vers le financement d'immobilisations.

Comme le mandat des différents établissements est relativement le même, l'emprunteur sera influencé dans son choix d'établissement par les points suivants :

. ponctualité des besoins et rapidité de financement. La durée du processus d'approbation varie d'un établissement à l'autre. Ce processus est généralement plus long à la CAA qu'à la SCA, par exemple, en raison de la nécessité de faire approuver le prêt par le conseil d'administration, et éventuellement par le Cabinet ;

. importance du loyer de l'argent, qui varie d'un établissement à l'autre, mais qui est meilleur à la CAA ; et

. montant du crédit.

Par ailleurs, si l'agriculteur a déjà obtenu un prêt d'un certain établissement, il aura tendance à y retourner. Dans les faits, l'agriculteur est encouragé à faire appel soit à la CAA, soit à la SCA.

Politique d'attribution des prêts

<u>Admissibilité</u>

Tous les établissements de crédit sont intéressés à aider les entreprises viables et capables d'honorer leurs dettes. Tous insistent sur les garanties, sauf la NSFLB, qui semble plus insister sur les revenus d'exploitation.

Plafond des prêts

La SCA est la seule à avoir établi un plafond pour ses prêts. Les autres établissements entravent plus ou moins le crédit en instaurant des procédures d'approbation spécifiques lorsque les prêts sont importants.

Demandes et approbations de prêts

Ā la NSFLB, la CAA et au CDPNB, l'approbation des prêts dépend du conseil d'administration. Les plafonds qui exigent l'approbation du Ministre sont les mêmes à la CAA et au CDPNB. Le personnel fait des recommandations au conseil d'administration, mais n'est pas autorisé à attribution les prêts. La SCA fonctionne plus comme une banque à charte. Ses conseillers financiers sont autorisés à consentir les prêts sous certaines conditions, relativement sûres.

Les documents exigés par les établissements de crédit sont nombreux et comprennent les renseignements habituels sur l'état financier, passé et futur du demandeur.

Évaluation des risques

La CAA et la SCA ont leurs propres procédures d'évaluation des risques. La Banque Royale utilise une méthode empirique en s'attachant aux facultés de remboursement. Ni la NSFLB, ni le CDPNB n'ont de procédure d'évaluation. La SCA utilise également, et de façon permanente, ses procédures d'évaluation des risques et de classification lorsqu'elle contrôle les prêts.

Politique de remboursement

Taux d'intérêts

La CAA, la NSFLB et le CDPNB offrent des prêts à des taux subventionnés. Les taux de la SCA, même avec les subventions faites par le biais de la CAA et ceux des banques à charte, sont normalement plus élevés que ceux des établissements publics provinciaux.

Rééchelonnement des prêts

Parmi les établissements étudiés, seul le CDPNB n'est pas habilité à rééchelonner les prêts qu'il consent.

Politique de reprise de possession et/ou de recouvrement

Procédure de contrôle

Les procédures de contrôle varient selon les établissements. Cependant, la SCA est la seule qui ait un système de contrôle permanent, structuré et exhaustif. La SCA identifie les comptes à leur ouverture et contrôle sur une base annuelle ceux qui ont des arriérés de 500 $ ou plus.

Conditions requises pour la saisie

Tous les établissements de crédit étudiés considèrent la saisie en dernier ressort. La politique de saisie veut que tout ait été tenté en vue d'une solution au problème du remboursement du prêt.

Procédure de saisie

Ã l'exception du CDPNB, dans tous les établissements étudiés, le pouvoir de saisie repose chez celui qui attribue le prêt, à savoir le conseil d'administration. Bien que le CDPNB ait également un CA, la saisie reste à la discrétion du directeur exécutif et du Ministre.

Procédure d'appel

Aucun des établissements étudiés ne dispose de procédure d'appel formelle.

Rôle des tierces parties

L'ensemble des établissements qui servent le secteur agricole donnent à l'agriculteur le choix de présenter son cas devant le bureau d'examen de l'endettement agricole. Dans le secteur des pêches, le CDPNB n'offre pas un tel recours.

Vente du capital

La CAA, la NSFLB et le CDPNB procèdent à la vente du capital repris par adjudication. La SCA procède par vente aux enchères.

ÉTUDE DES PROCÉDURES DE REMBOURSEMENT ET DE RECOUVREMENT

Méthodologie

Pour l'étude des procédures de remboursement et de recouvrement, il nous a fallu suivre les étapes indépendantes suivantes :

. entrevues avec les membres clé engagés dans la gestion des prêts LCA ; et
. entrevues avec un échantillon d'agriculteurs, suivies d'une étude de dossiers.

Il a été procédé à une sélection au hasard de 100 agriculteurs, selon les denrées et la situation géographique. L'échantillon comprend des agriculteurs qui sont actuellement emprunteurs à la CAA et d'autres qui vont vu leur capital repris et revendu par adjudication. Il a été écrit à tous pour leur expliquer le but de l'étude et leur demander s'ils voulaient discuter avec nous des procédures de la CAA. Ce n'est qu'alors que les entrevues ont commencé.

Chaque entrevue a été suivie d'une étude du dossier de l'agriculteur. L'étude du dossier a été faite avec le consentement de l'agriculteur, pour les besoins de la présente étude. Le contenu des dossiers a été traité très confidentiellement.

Le but ici n'est pas d'évaluer les cas individuels, mais plutôt d'identifier les divergences qui ont pu surgir entre l'application des procédures de remboursement et de recouvrement de la CAA et la politique établie. Par conséquent, le présent rapport ne contient aucune référence aux cas individuels.

Conclusions principales

L'étude des procédures de remboursement et de recouvrement de la Commission de l'aménagement agricole a permis de dégager certaines conclusions dont nous avons voulu faciliter la compréhension en résumant tout d'abord les politiques de remboursement et de recouvrement de la CAA.

D'autres conclusions, qui resortent de points que nous n'avions pas pour objectif d'étudier, ont attiré notre attention et nous avons cru bon de les présenter également.

<u>Arriérés</u>

. Lorsque son compte est en souffrance, l'agriculteur reçoit un appel téléphonique qui l'avise de la situation et lui demande d'y remédier. Si l'agriculteur ne peut y remédier, une réunion est planifiée. Cette réunion peut être suivie par un autre

appel téléphonique, toujours dans le but de trouver une solution. Lorsqu'il devient apparent que tout arrangement est impossible, l'agriculteur reçoit une lettre l'informant de la politique de recouvrement de la CAA.

. Si aucun paiement n'est reçu à la date de la seconde tentative d'arrangement, le président du conseil d'administration de la Commission adresse une lettre à l'agriculteur l'avisant de la politique de recouvrement et lui demandant de payer.

. Si aucun paiement n'est reçu à la date spécifiée dans la lettre, le nom de l'emprunteur est placé à l'ordre du jour de la prochaine réunion du CA.

. Ã moins d'une action, les comptes en souffrance sont renvoyés devant le conseil pour étude. Le nombre de versements en retard dépend des modalités de remboursement :

. remboursements annuels et semestriels : au moins 2 versements en retard
. remboursements trimestriels : au moins 4 versements en retard
. remboursements mensuels : 6 versements en retard

La politique de la Commission est qu'aucun compte ne doit demeurer en souffrance pendant deux ans sans qu'elle entreprenne une action de reprise.

Conclusions

. Bien que les appels téléphoniques soient effectués, il semble qu'il n'y ait aucune action de suivi comme le précise la politique. Il semble que dans le passé, le recouvrement ne se faisait pas efficacement ; les avis de retard restaient trop longtemps sans réponse et sans action.

. En 1988, la CAA a commencé à agir afin de corriger la situation des comptes en souffrance. Les comptes ont été classés pour action, non pas selon la durée du retard, mais selon les montants impayés. Les comptes ayant des arriérés de 200 000 $ et plus ont été examinés en 1988, ceux ayant des arriérés de 100 000 $ en 1989 et ceux ayant des arriérés de 50 000 $ en 1990. Ainsi, certains comptes, qui auraient dû être traités, ne l'avaient pas été parce que leur montant était relativement inférieur à ceux de certains autres.

. La politique sur le suivi des comptes en souffrance n'a pas changé, mais l'inefficacité de son application passée laisse croire le contraire. La CAA est en partie à blâmer pour les arriérés accumulés avant 1988.

. Lorsqu'un compte est en souffrance, mais que l'activité présente de bonne chances de viabilité, le prêt peut être prolongé par contrat de prolongation d'hypothèque (CPH). Il est possible de refinancer ou de consolider un prêt par ce type de contrat. La procédure de demande d'un CPH est la même que pour celle d'un prêt ordinaire.

Conclusions

. Lorsqu'un emprunteur semble pouvoir être admis à un CPH, le personnel lui établit un nouveau calendrier annuel des remboursements. Si l'agriculteur s'acquitte de ses paiements, une demande est ensuite présentée au conseil d'administration pour approbation. Le but de ce processus est d'établir une période de remboursement à titre d'essai pendant laquelle l'emprunteur et la CAA évaluent la possibilité de satisfaire les engagements sur une période de temps plus longue. Cette procédure ne respecte pas la politique selon laquelle tous les projets de refinancement doivent être approuvés par le conseil d'administration.

. Lorsque le CA considère que l'action de reprise de possession est appropriée, il rédige un procès-verbal dans lequel il délègue l'autorité de recouvrement à son président. Il est de la politique de la CAA de laisser la reprise et la vente du bien-fonds à la discrétion du président, mais celui-ci doit agir dans les six mois qui suivent la date de la résolution du conseil.

Conclusion

. Il semble que dans plusieurs cas, le président du conseil n'agit pas dans le délai prévu, entravé par diverses interventions, comme par exemple des propositions.

<u>Procédure d'appel</u>

Une fois que le conseil a approuvé les mesures à prendre, il n'existe pas de procédure formelle d'appel documentée à l'intérieur de la CAA. Ce type de procédure se fait à travers le bureau d'examen de l'endettement agricole.

Conclusion

. Bien qu'il n'existe pas de procédure formelle interne, devant à la saisie, un grand nombre d'agriculteurs soumettent une proposition. Nous avons senti au

cours de nos discussions avec les agriculteurs une frustration vis-à-vis de cette situation, car leur proposition est généralement rejetée. Il se peut que l'agriculteur ne soit pas assez conseillé sur ce que la Commission juge réaliste et acceptable.

- Il semble que la pratique du conseil d'administration est de n'accepter aucune radiation de dette. Cette pratique ne figure pas dans ses politiques.

Politique de reprise de possession

La commission dispose de deux solutions de reprise dans le cas de comptes en souffrance : l'acte de renonciation et la vente d'hypothèque.

Conclusion

- La CAA préfère souvent négocier un acte de renonciation qu'une vente d'hypothèque. En retour de la signature de l'agriculteur, un arrangement peut être conçu qui inclut la vente de l'unité d'habitation ou la libération de garanties personnelles. Cette pratique est plus ou moins abordée dans la politique ; le pouvoir de négociation laissé au président du CA présente l'avantage d'offre une certaine souplesse à la politique, mais il peut cependant soulever un doute sur la constance de son application.

Recouvrement des prêts

Lorsque la Commission a obtenu le titre légal de propriété, la propriété est mise en vente par appel d'offres. Les soumissions sont toutes décachetées lors de la réunion suivante du CA. Le CA n'est tenu d'accepter aucune des offres soumises.

Conclusions

La politique de la CAA établit que l'ancien propriétaire ne peut racheter la propriété pour un montant inférieur à celui de la dette en cours. La CAA a donné certaines indications aux agriculteurs qui font face à une saisie, selon lesquelles ils pourraient choisir de racheter leur bien-fonds par refinancement. Cependant, la CAA a également indiqué aux agriculteurs qu'il n'est pas de sa politique de permettre aux agriculteurs de racheter leur bien-fonds. Après étude des dossiers et discussions avec les agriculteurs, nous avons relevé certaines inconstances dans la procédure de saisie.

Lorsqu'aucune offre n'est acceptée, le président du conseil d'administration peut arranger une vente privée du bien-fonds pour une somme supérieure à celle de la meilleure offre. Le manuel des politiques est silencieux sur ce point.

Autres conclusions

Procédure de demande

. Le personnel de la CAA a confirmé qu'en certaines occasions où un acheteur potentiel s'est présenté pour racheter les terres d'un agriculteur en défaut de paiement, et où le personnel était désireux de vendre afin de pallier la situation, la Commission lui a fait savoir que sa demande devait d'abord être approuvée le conseil d'administration. Cette réponse va contre la politique de la CAA selon laquelle le conseil doit recommander l'approbation des demandes de financement.

. Selon le personnel de la CAA, les prêts ne sont classés comme prêts ordinaires ou de mise en oeuvre que lors de leur première approbation, dans le procès-verbal du conseil. Cette procédure semble plus viser à appuyer la première décision du conseil d'attribuer un prêt qui pourrait ne pas être remboursé qu'elle ne constitue une étape d'évaluation continue par le personnel de la CAA.

Généralités

. Il semble qu'en général, les agriculteurs ne soient pas au courant des différentes options qui leur sont offertes par la CAA, le BEEA, le programme canadien de réorientation des agriculteurs, etc.

. Les agriculteurs se sont inquiétés de voir que, si le Ministère s'était attaché dans le passé à aider la croissance de certains secteurs, dont il avait facilité le financement, il les avait également abandonner à leur sort bien avant de mettre un terme officiel à sa politique.

SOMMAIRE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS

La présente section du rapport résume les principales conclusions, relativement aux objectifs de l'étude, qui étaient de :

- comparer les politiques de la Commission avec celles d'autres établissements de crédit ;
- déterminer si les procédures de remboursement et de recouvrement en place sont compatibles avec les politiques établies, s'il existe une procédure d'appel adéquate ; et
- déterminer si la politique et la procédure de saisie établies sont respectées par la Commission.

On trouvera les réponses aux questions posées dans les paragraphes qui suivent.

Politiques de la CAA et des autres établissements de crédit

- La CAA, la SCA et les autres établissements provinciaux étudiés ont pour mandat de fournir à leur secteur respectif une solution de financement de rechange. La CAA et la Nova Scotia Farm Loan Board ont en outre la tâche d'aider à l'aménagement du secteur agricole.
- La procédure de demande et d'approbation des prêts de la CAA est semblable à celle des autres établissements provinciaux en ce que son personnel fait des recommandations à son conseil d'administration.
- Le CDPNB est le seul établissement non habilité à rééchelonner les prêts.
- La CAA applique un système de classification et une procédure de contrôle à tous les prêts, avant qu'ils ne soient en souffrance.
- Tous les établissements de crédit considèrent la saisie en dernier ressort. Dans tous les établissements, sauf au CDPNB, la procédure de saisie est laissée à la discrétion du directeur exécutif ou du Ministre.
- Pour les cas de reprise de possession, aucun établissement ne dispose de procédure d'appel interne formelle.

Conformité des procédures de remboursement et de recouvrement

. Pour les comptes en souffrance, les procédures suivies par la CAA ne sont pas conformes aux politiques établies : il n'existe pas de suivi immédiat après le premier contact, comme le prescrit la politique. Cela est particulièrement évident lorsqu'on regarde l'importance des arriérés qui se sont accumulés avant 1987.

  Il semble qu'en raison d'une application inefficace ou de l'absence d'application de la procédure de remboursement des échéances passées, l'accent actuellement mis sur le recouvrement des arriérés est perçu comme une modification dans la politique.

. Lorsqu'un emprunteur est candidat à un contrat de prolongation d'hypothèque dans le cas d'accumulation d'arriérés, le personnel peut rééchelonner le remboursement, à titre d'essai, avant que la conseil d'administration n'en fasse la demande. Cette pratique n'est pas conforme à la politique de la CAA.

Adéquation de la procédure d'appel

La CAA ne dispose pas d'une procédure d'appel formelle pour les cas de reprise de possession d'un bien-fonds. Le seul recours laissé à l'agriculteur est le bureau d'examen de l'endettement agricole (BEEA). Cette procédure se retrouve à la SCA et la Nova Scotia Farm Loan Board.

Dans la plupart des cas, les appels aux BEEA ont lieu après envoi d'un avis formel de reprise de possession. Ā ce stade, la situation ne peut en général être réglée par une restructuration. La solution acceptable pour les deux parties consisterait vraisemblablement à faire une évaluation de l'état du prêt, au cours de laquelle le BEEA pourrait être approché, avant d'arriver au stade où le conseil considère la reprise comme la seule solution.

Il semble que les propositions soumises après que le conseil ait décidé d'approuver la reprise n'aient souvent d'autre but que d'anticiper cette reprise. Dans les cas étudiés, il a semblé que la plupart de ces propositions sont vouées au rejet et que les agriculteurs se sentent frustrés devant la procédure d'appel en place.

Détermination de la conformité du conseil d'administration dans son application de la politique et de la procédure de saisie établies

En général, il semble que la politique de saisie établie soit suivie. Nous avons cependant relevé les écarts suivants :

. les procédures ne sont pas appliquées aussi rapidement que l'indique la politique ; l'action devrait être entreprise dans les six mois qui suivent la date de la résolution, mais d'autres actions d'intervention, comme les propositions de présentation, empêchent le respect de ce délai.

. la politique de saisie donne beaucoup de latitude au président du conseil dans les négociations, en particulier lorsqu'il cherche à obtenir un droit de renonciation au lieu de recourir à la vente d'hypothèque. Il est reconnu que l'intention de cette procédure est d'essayer d'arriver à un accord qui permette à l'emprunteur de conserver l'unité d'habitation, tandis que dans le cas d'une vente l'hypothèque, tout doit être vendu ; cependant, cette mesure discrétionnaire peut mener à une mauvaise interprétation du rôle du président et de l'application de la politique ; et

. lorsqu'aucune offre n'est acceptée, le président du conseil a le pouvoir de négocier une vente privée du bien-fonds à un montant supérieur à celui de la meilleure offre reçue. Cette procédure ne figure pas au manuel des politiques.

RECOMMANDATIONS

L'importance donnée aux procédures de reprise et de recouvrement
a jusqu'à présent reposé sur l'importance des arriérés. Bien que l'on tienne compte de l'historique des comptes en souffrance et de la rentabilité et des capacités de l'entreprise avant la date de présentation d'une motion de reprise au conseil, l'élément déterminant semble être l'importance des montants en souffrance et les facultés de remboursement de ces arriérés.

Aucune discussion sur la politique de recouvrement et de reprise ne peut ignorer le contexte qui entoure les raisons d'une accumulation d'arriérés, surtout lorsqu'il semble que ce problème ait pu être aggravé par la non application ou la non exécution, par le passé, de cette politique.

Ã la lumière de tous ces facteurs, il est recommandé d'entreprendre, avant toute recommandation pour action de reprise, une évaluation formelle de tous les dossiers, cas par cas. Cette évaluation devra considérer :

- si le prêt a été classé comme prêt ordinaire ou prêt de mise en valeur lorsqu'il a été attribué ;
- le montant et l'historique des arriérés ;
- l'évaluation des facultés de remboursement de l'emprunteur, à partir d'une étude comparative de ses états financiers et des remboursements effectués. Cette évaluation fournirait à la CAA une indication sur la volonté de l'emprunteur de tenter de reprendre ses paiements, à la CAA, comme à d'autres créanciers ;
- s'il existe une raison identifiable derrière les arriérés : cyclicalité du secteur, mauvaises récoltes, intempéries, faiblesse des marchés, santé du propriétaire ou du gérant de l'entreprise, perte de biens corporels ou les dommages causés à ces biens, mauvaises pratiques dans la gestion ou les finances de l'entreprise, etc. ;
- le niveau d'endettement que l'entreprise peut assumer lorsqu'elle est exploitée par un gérant qui atteint des niveaux de production raisonnables ; et
- une évaluation des garanties offertes et d'une perte estimative à la saisie, d'après une évaluation réaliste de l'intérêt porté à l'achat d'une entreprise agricole.

Si nous reconnaissons que certains de ces renseignements soient recueillis et présentés au conseil d'administration avant sa décision de reprise, il ne semble pas qu'une évaluation aussi exhaustive que celle que nous préconisons, soit menée dans tous les cas.

Derrière cette évaluation se trouve le besoin de tenter d'isoler les causes des arriérés et d'identifier, parmi les facteurs qui échappent au contrôle de l'emprunteur, ceux qui ont pour origine une mauvaise gestion des affaires ou des finances.

L'évaluation proposée devrait permettre de décider s'il faut :

- prolonger le prêt par un contrat de prolongation d'hypothèque ;
- réduire la dette jusqu'à un niveau que l'agriculteur peut assumer ;
- réduire la dette par la vente de terres ou d'autres biens sans nuire aux activités principales de l'entreprise ; ou
- remplacer l'entrepreneur, soit en recommandant la vente de l'entreprise, soit en la reprenant.

Dans ce dernier cas, la CAA doit s'assurer que la vente ou la reprise lui sera plus profitable qu'un ajustement du niveau du prêt.

La politique actuelle se fonde sur le fait qu'une réduction de la dette n'est pas acceptable ; il n'est pas évident que ce soit là un fondement raisonnable et cette politique pourrait être tendre à ignorer ce que le remboursement d'un prêt signifie pour la CAA et l'industrie en général. Il faudra par exemple tenir compte, si l'on considère le rendement de l'industrie, de l'impact d'une réduction de la dette sur la capacité concurrentielle d'un producteur et donc sur celle de ses concurrents.

On pourrait attendre d'une procédure d'évaluation formelle telle que nous l'avons décrite :

- qu'elle donne l'occasion à la CAA d'évaluer, avec le fermier, la cause des arriérés et de déterminer si la situation peut être corrigée par une solution qui soit acceptable aux deux parties ;

- qu'elle donne l'occasion de faire une proposition avant que le conseil n'entame sa procédure de reprise ;

- qu'elle réduise, voire élimine, les préoccupations soulevées sur l'inconstance perçue dans le traitement de cas individuels, ou sur la latitude laissée au président du conseil ; et

- qu'elle rende le processus d'appel redondant et insiste, lorsque l'action de reprise est approuvée, que cette option est la seule qui soit ouverte à ce stade. Le manque total de coopération ou la reconnaissance de l'impossibilité de rembourser sont les seuls cas qui devraient initier la procédure de reprise.

Parallèlement à l'établissement d'une procédure d'évaluation formelle des prêts en souffrance, la CAA doit établir une procédure de classification et de contrôle cohérente et efficace afin de tenter d'empêcher une accumulation trop importante des arriérés.

Sous la politique actuelle, bien que le suivi des arriérés commence immédiatement après le premier défaut de paiement, aucune action sérieuse n'est prise par la suite. Le conseil est averti de la situation, bien longtemps après, uniquement lorsqu'on lui demande d'engager une action de reprise. La politique manque également de cohérence en ce qu'elle ne distingue pas selon les denrées et la longueur de l'inaction varie selon les modalités de paiements. Dans le cas de remboursements mensuels, par exemple, il est avisé après six mois d'arriérés, tandis que dans le cas d'un remboursement annuel, il n'est avisé que deux ans après.

Il est recommandé que la CAA fasse le suivi de comptes en souffrance de manière plus cohérente dès le premier défaut de paiement, en se préoccupant des délais et non du nombre de paiements en défaut. Cette pratique devrait lui permettre de contrôler les comptes d'emprunteurs qui remboursent sur une base annuelle ou trimestrielle et dont le défaut de paiement a pu avoir pour cause une mauvaise récolte ou la faiblesse des prix.

La demande de suivi ne devrait pas être vue comme un moyen d'accélérer la procédure de recouvrement ou de reprise, mais plutôt comme une étape dans la mise en place d'une procédure de classification et de contrôle efficace, semblable à celle nous avons décrite, dont l'utilisation doit permettre de savoir clairement le moment opportun d'une action de reprise.

CONCLUSION

Il semble, en conclusion, que le mécontentement exprimé actuellement à l'égard des politiques et pratiques de la Commission de l'aménagement agricole trouve ses racines dans la décision faite en 1988 de réduire les arriérés. L'application d'une politique qui s'était avérée inefficace a été perçue par beaucoup comme un changement soudain dans la politique de la Commission.

Il semble également qu'il existe une possibilité de conflit entre le rôle que joue la CAA comme établissement prêteur du secteur agricole et celui qu'elle a dans l'aménagement de ce secteur en général. Aussi, la Commission de l'aménagement agricole doit-elle être sûre de son mandat, car son influence est considérable dans les décisions d'attribution, de remboursement et de recouvrement des prêts. Lorsqu'elle s'occupe d'aménagement, la CAA devrait s'assurer que les agriculteurs restent dans les limites imposées par les politiques de prêt. Lorsqu'elle s'occupe de financements, elle devrait viser à garder le nombre de comptes en souffrance au minimum, en appliquant ses politiques d'attribution et de remboursement de prêt de façon plus rigoureuse.

La CAA a un rôle critique à jouer dans le financement du secteur agricole du Nouveau-Brunswick. La tâche immédiate de la CAA et de cette industrie est de réparer les ponts qui les séparent depuis 1988. Pour cela, la CAA doit s'assurer que les agriculteurs de la province comprennent bien sa politique, qu'ils savent que son rôle est de prêter et non de donner et qu'ils reconnaissent qu'elle a des engagements à honorer. En contrepartie, la Commission de l'aménagement agricole se doit d'instaurer une procédure d'évaluation et de recouvrement claire, cohérente et juste dans laquelle la reprise du capital hypothéqué ne survient que lorsque l'emprunteur fait preuve d'un manque total de coopération ou lorsqu'il reconnaît qu'il ne peut honorer sa dette.